

SINSEN - ROSENHOFF

Båhusveien 24

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

41/45 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

2240 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 550 340,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 959,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 550 584,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

8 902,-

BYGGEÅR

1935

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF / Partner

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Lys og koselig 2-roms med ny solrik balkong | Bo sentralt på Rosenhoff nært parker, trikk og byliv | Fyring og VV inkl

Velkommen til Båhusveien 24! En lys og attraktiv leilighet i et rolig, tilbaketrukket område på Sinsen - med kort vei til alt byen har å by på.

Her bor du sentralt med kun 3 minutter til trikk ved Rosenhoff & T-bane, dagligvarebutikker, treningscentre og grønne områder som Torshovdalen like i nærheten. Leiligheten fremstår som innbydende og oppgradert med ny solrik balkong fra 2025 og rehabilitert fasade, bad oppgradert av borettslaget i 2015. Her kan du flytte rett inn og nyte en enkel og urban hverdag med det meste innen gangavstand.

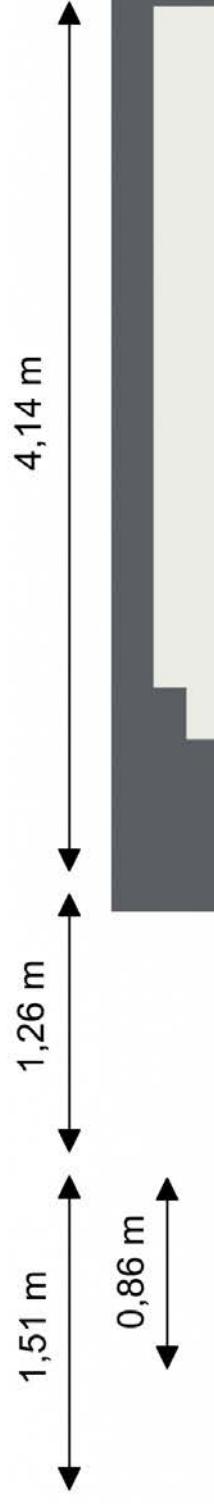
- Flytt rett inn
- Ny solrik balkong-2025
- Fasade rehabilitert-2025
- Bad oppgradert av borettslaget-2015
- Masse lys inn fra store vinduer
- Svært godt kollektivt knutepunkt
- P-plass leie eller beboerparkering sone D
- Gangavstand til parker og butikker



Ba°husveien 24-58.jpg



Plantegning

























BÅHUSVEIEN 24

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostning kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

550 583 (Andel av fellesgjeld)

4 540 584 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

8 406 (Avklaring av forkjøpsrett)

9 756 (Omkostninger totalt)

4 550 340 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 550 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 959,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 6 908,20,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, fjernvarme (a-konto) og trappevask.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 488,01

- Lån 98208536095: kr 2 435,53

-Lån: kr 1 060,00

- Fjernvarme: kr 834,60

- Trappevask: kr 141,-

Kostnaden for fjernvarme er en a-konto og vil bli avregnet mot faktisk forbruk. Merk at renten på borettslagets lån er flytende og kan endres, noe som vil påvirke de månedlige felleskostnadene.

Foreløpig er det ikke planlagt økning i felleskostnader utover ekstraordinær innkreving av felleskostnader (juli, august, september, oktober) for å finansiere oppgradering av grøntområder. Beløpet for selgende enhet er ca. 555kr i mnd.

Når det gjelder fellesgjeld, er det ikke planlagt ytterligere økninger i denne utover den økningen etter ROP-prosjektet. Merk: Borettslaget har nettopp vedtatt å implementere IN-ordning. Mer info om dette vil komme fra OBOS EF.

Eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 550 584 pr. 19.03.2026

Inkludert i fellesutgiftene.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208536109

Type: Annuitetslån, 12 terminer i året

Restsaldo pr. 19.03.2026: kr 7 425 199,00

Andel av saldo: kr 110 035,24

Innfrielsesdato: 28.02.2039

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,08%

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98208536095

Type: Annuitetslån, 12 terminer i året

Restsaldo pr. 19.03.2026: kr 24 734 241,00

Andel av saldo: kr 440 548,51

Innfrielsesdato: 30.08.2055

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,08%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. På ekstraordinært årsmøte 25.09.2025 ble det vedtatt at borettslaget tiltrer ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er vedtatt å inngå en IN-avtale for rehabiliteringslånet, fra og med mai 2026.

Sikringsordning

Boligselskapet har ikke sikringsordning. Laget har lovbestemt panterett i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Leiligheten er tilknyttet fiber, som gir rask og stabil internetttilkobling – perfekt for hjemmekontor, strømming og gaming.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 902 pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 076 440 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 305 761 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket område på Sinsen, men med byens puls innen kort rekkevidde. Her kombineres grønne omgivelser med en svært sentral beliggenhet.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kun få minutters gange til både trikke- og bussholdeplass på Rosenhoff, mens Carl Berners plass med et bredt tilbud av trikk, buss og T-bane ligger omtrent 8–10 minutters gange unna. Herfra kommer du deg enkelt og effektivt til Oslo sentrum og resten av byen. Med et godt utbygd kollektivtilbud er det enkelt å

reise både til jobb, studier og fritidsaktiviteter – helt uten behov for bil.

De daglige innkjøpene gjør du enkelt til fots. Nærbutikken Schouterrassen, som også er søndagsåpen, ligger et par minutter fra døren, og Kiwi Rosenhoff er like i nærheten. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er det gangavstand til Carl Berner passasjen. Flere treningssentre, som SATS og Fresh Fitness, er også innenfor fem minutters gange.

Området har flere grønne lunger for rekreasjon og fritid. Sinsenparken med ballspillmuligheter er en kort spasertur unna. For lengre turer er det gode forbindelser til resten av byens park- og turområder. I tillegg er det gangavstand til Sinsen skole, samt Sinsen og Dynekilen barnehager.

Det er kort vei til Tøyenbadet - et moderne badeanlegg i Oslo med fasiliteter for både trening, lek og avslapning. Her finner du flere svømmebassenger, stupanlegg, barnebasseng og velværeområder som passer for alle aldre. Badet er et populært møtested for både mosjonister, barnefamilier og de som ønsker en aktiv og hyggelig opplevelse.

Parkering

Borettslaget disponerer 21 parkeringsplasser som kan leies. Parkeringsplass følger ikke boligen ved salg. Det er fire ledige parkeringsplasser i dag pr 28.05.2026. Det koster per dags dato 300,- i måneden og tildeles etter ansiennitet.

Interessenter bes kontakte styret for informasjon om tilgjengelighet og vilkår for leie. Leiekostnader og administrasjonsgebyr påløper ved inngåelse av ny leiekontrakt. Det er ingen ladepunkter for elbil.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2240 m²

Borettslaget har en eiet tomt på 2240 m². Tomten er fellesareal for beboerne. Uteområdet har en grillplass utenfor oppgang 28. Beboerne har rett til å bruke fellesarealene på vanlig måte.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 21.04.1939. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, approbert ca. 12.09.1935. Det har ikke kunnet kontrolleres om dagens bruk av rommene samsvarer med det som er godkjent, da tegningene viser hele bygningskomplekset uten rombeskrivelser. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.04.1939.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Balkong på ca. 5 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m² i 1. etasje.

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

3. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Leiligheten i Båhusveien 24 har fått flere oppgraderinger i borettslagets regi de siste årene. Badet ble pusset opp i 2015 med nye tettesjikt, membran og sluk, og arbeidet er byggemeldt. I 2025 ble balkong etablert og fasaden oppusset, begge deler i regi av borettslaget. Oppvarmingen skjer via fjernvarme.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det praktisk plass til oppheng av jakker og sko, samt god oppbevaringsløsning med skap til hverdagslige ting. I tillegg er det integrert skap over døren som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og funksjonell entré.

Bod:

Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med et praktisk innvendig kott i gangen, perfekt til oppbevaring av klær, sko, tekstiler og andre hverdagsartikler. I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 4 kvm, som gir god plass til sesongutstyr, sportsutstyr, koffertene og øvrig oppbevaring.

Stue:

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, men er likevel naturlig delt i to soner som gir en god romfølelse. Stuesonen har god plass til sofagruppe med sofa, TV-benk og TV, og fremstår som en lun og sosial del av boligen. I tilknytning til kjøkkenet er det også god plass til spisebord, som skaper en fin flyt mellom matlaging og måltider.

Store vindusflater og balkongdør (fra 2025) slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en lys og luftig atmosfære.

Veggene er malt med kalkmaling som gir et moderne uttrykk, og det originale tregulvet tilfører karakter og sjarm.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en ny balkong på ca. 5 kvm fra 2025. Balkongen har gode solforhold store deler av dagen/formiddagen og byr på en hyggelig og skjermet utsikt mot grøntområde. Dette blir en fin forlengelse av stuen, perfekt til både morgenkaffen og rolige kvelder ute.

Kjøkken:

Kjøkkenet er utformet i praktisk L-form som gir god arbeidsflyt og enkel tilgang til de viktigste funksjonene. Innredningen har glatte fronter som gir et rent og moderne uttrykk, kombinert med fliser på vegg over benkeskapene. Benkeplaten i laminat har nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt kullfilterventilator og komfyrvakt montert for økt sikkerhet og brukervennlighet.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2015 i regi av borettslaget, hvor både tettesjikt, membran og sluk ble fornyet. Arbeidet er byggemeldt. Det elektriske anlegget på badet ble utført av faglært elektriker i 2015, også dette i regi av borettslaget.

Badet fremstår lyst og tidløst med lyse fliser og en praktisk planløsning. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter samt veggskap med speilfronter som gir god oppbevaringsplass. Videre er det dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng

uten at rommet oppleves trangt. Her får du en behagelig og luftig atmosfære, med store vindusflater i enden som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det er en praktisk skyvedørgarderobe med god plass til oppbevaring av klær og tekstiler, som bidrar til en ryddig romfølelse. Rommet har også originalt tregulv og lyse malte overflater som gir et lunt og tidløst uttrykk.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Selger spesifiserer:

- Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.
- Hvit taklampe i stue følger i utgangspunktet ikke med.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Bad ble oppusset i regi av borettslaget i 2015.

Arbeid utført av: SansBygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Ja.

Beskrivelse: Bad ble oppusset i regi av borettslaget i 2015.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse: Bad ble oppusset i regi av borettslaget i 2015.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Fasade renoverert i 2025 i regi av borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Beskrivelse: Elektrisk arbeid på bad utført i regi av borettslaget.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektro-Sivert Installasjon

2. Beskrivelse: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken og soverom:

- Ny 25 A kurs med jordfeilbryter og trådløs komfyrvakt.
- Ny 16 A kurs oppvaskmaskin.
- Ny 16 A kurs stikk kjøkken.

- Flytting og tilkobling av to stikk og lampe oppunder skap kjøkken.

- Ny LED-lampe kjøkken.

- Stikk kjøleskap.

- Tilkobling takpunkt soverom med dimmer og trådløs bryter.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: EI-Effekt

3. Beskrivelse: Elektrisk arbeid i forbindelse med balkongutbygging utført i regi av borettslaget.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektriker Gruppen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Etablering av balkong og oppussing av fasade.

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke

samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Dette er ikke unaturlig målt opp mot bygget alder og ulike eiere igjennom årene. Manglende samsvarserklæring er forholdsvis vanlig for eldre bygårder.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget

datert:

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 11.01-2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert og datert 24.06-2015 er fremvist for følgende arbeider: Arbeider med kjøkken, soverom og sikringsskap i henhold til tilbud.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025/2026

-Rehabilitering av fasade, taktekkning og etablering av balkonger.

- Ny balkongdør og vinduer i stue/kjøkken i regi av borettslaget.

2015:

- Oppussing av bad i regi av borettslaget.

- Flyttet kjøkken fra lukket rom ut til stue.

Vedlikeholdshistorikk Borettslaget Båhusveien 20-28:

2025:

- Utført service og utbedring av feil på samtlige 16 takvifter i det sentrale avtrekkssystemet.

2024:

- Gjennomført vintersikring av fasader i oppgang 20 og 28, der det ble hugget ned løs puss for å forhindre frostsprengning og nedfall.

2015:

- Oppgradering og overflateoppussing av bad i regi av borettslaget, utført av SansBygg med fornyelse av tettesjikt, membran og sluk.

- Elektrisk arbeid på badet utført av Elektro-Sivert Installasjon i regi av borettslaget. Det foreligger samsvarserklæring.

Bebyggelsen

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis 1. etasje.

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Hulltaking – Bad, 3. etasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Øvrig informasjon

Adresse

Båhusveien 24, 0573 OSLO

Gnr. 83, bnr. 150, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 32 i Båhusv 20-28

Borettslaget med orgnr. 956817943

Selger

Caroline Jacobsen

Borettslag

Båhusv 20-28 Borettslaget

Organisasjonsnummer: 956817943

Andelsnummer: 32

Borettslaget Båhusveien 20-28 består av 67 andeler. Borettslaget forvaltes av Obos Eiendomsforvaltning AS.

Hver andelseier kan kun eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Flere personer kan eie en andel sammen.

Det er nylig gjennomført et rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekt (ROP-prosjektet) som omfatter tekking av tak, rehabilitering av fasade, balkongutbygging for ca. 40 andeler, samt utskiftning av vinduer og radiatorer for berørte andeler.

Fra generalforsamlinger og årsmøter:

- På ordinær generalforsamling 17.06.2025 ble det vedtatt en vedtektsendring om at ombygging av andel må godkjennes av styret, og at et avfallsrom skal gjøres om til sykkelbod.
- På ekstraordinært årsmøte 10.-13. desember 2025 ble et tidligere vedtak om kostnadsfordeling for balkonger opphevet og erstattet med et nytt.

Kjekt å vite:

- Beboerne har tilgang til felles vaske- og tørkerom - med vaskemaskiner, tørkestativ og tørketromler, samt en grillplass utenfor oppgang 28.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Kullgrill er forbudt.
- Det er forbudt å gjøre endringer på balkonger, som å montere markiser eller borre, av hensyn til fabrikkgarantien. Røyking på balkonger skal unngås.
- Støy fra musikkinstrumenter eller lignende er ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 08:00. Bruk av drill og lignende er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og 08:00, og ikke før kl. 12:00 på søn- og helligdager.
- Ombygging/oppussing av andel må godkjennes av styret.
- Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester, og trappevask utføres av et eksternt firma.
- Borettslaget gikk formelt over til OBOS Eiendomsforvaltning (OBOS EF) som ny forretningsfører fra 1. april 2025. Alle henvendelser knyttet til forvaltning skal heretter rettes til OBOS EF.

Hovedprosjekter og mindre prosjekter/tiltak gjennomført i perioden 2025-2026:

- Rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet (ROP-prosjektet): ROP-prosjektet har vært periodens største prosjekt og omfattet rehabilitering av fasade, taktekking og etablering/rehabilitering av balkonger.
- Fiber og internett: Styret valgte høsten 2025 å si opp internett- og TV-avtale med Telia og gått over til

fiberavtale med GlobalConnect.

- Rens av ventilasjonsanlegget: Styret gjennomførte full rensing av ventilasjonsanlegget.
- Vedlikehold av fellesvaskerier: De to vaskeriene i oppgang 22 & 26 har krevd utbedring og befaringer. Det ble i perioden etablert lukket avløpsløsning av plastrør fra vaskemaskinene for å redusere risiko for vannskader.
- Avfallshåndtering og utelamper: Sjøppelrommet ble avvirket sommeren 2025, og avfall håndteres nå via nye avfallsskap ved tørkeburet utenfor oppgang 28. Det er også montert nye utelamper med lysfølsom styring og astrour som beregner soloppgang og solnedgang basert på blokkas koordinater.
- Løpende drift, dører, låser og nøkler
- HMS og internkontroll
- Leverandøroppfølging og befaringer
- Brannvern: Norsk Brannvern gjennomførte brannvernkontroll 5. mai 2026, med oppsamlingsrunde 9. juni 2026 for andeler som ikke ble kontrollert 5. mai.
- Kostnadskontroll og gjennomgang av avtaler
- Norgespris på fjernvarme og strøm
- Vårdugnad & opprydding av gamle sykler: gjennomført 2026
- Grøntarealer – kostnadsramme og finansiering: Etter at ROP-prosjektet ble fullført, startet styret arbeidet med å gjenopprette og oppgradere grøntarealene. Tiltaket planlegges med egeninnsats, gartnerbistand og dugnad høsten 2026. Oppgraderingen skal finansieres gjennom ekstraordinær innkreving av felleskostnader (juli, august, september, oktober) på mellom 510-640 kr ekstra i måneden i det fire månedene.

Pågående og fremtidige saker

- Porttelefonanlegg: Dagens porttelefonanlegg av typen Comelit er seriekoblet vertikalt, noe som gjør anlegget sårbart og vanskelig å feilsøke. Styret har innhentet tilbud og vurderer både reparasjon av eksisterende og nytt anlegg.
- Vedlikeholdsplan for de neste 10 årene: Styret har bestilt 10-årig vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst AS etter ROP-prosjektet.
- Vinduer med råteskader: I perioden ble det avdekket

råteskader på enkelte NorDan-vinduer fra 1988. Styret har kartlagt berørte andeler og innhentet tilbud fra Palmgren på utskiftning av 10 vinduer.

-Videre brannverntiltak: Brannvernkontrollen i 2026 gir grunnlag for videre arbeid med å lukke avvik og vurdere anbefalte tiltak.

Innkalling til generalforsamling planlagt 16.juni.2026 ligger vedlagt og anbefales lest.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 54568479

Husdyr: I henhold til vedtektene er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Husordensreglene presiserer at det ikke er tillatt å ha hund, med unntak for de som hadde hund da vedtaket ble gjort i mars 1995. Disse kan beholde hunden, men ikke anskaffe ny. Annet dyrehold krever spesiell tillatelse fra styret, som kan trekkes tilbake når som helst.

Forkjøpsrett: Det er intern forkjøpsrett for de andre andelseierne i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har tilhørt husstanden de siste to årene. Den gjelder heller ikke ved skifte etter separasjon/skilsmisse eller ved overtakelse etter husstandsfellesskapsloven.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av

borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Elektronisk styregodkjenning støttes ikke, og søknad må sendes direkte til styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes til interessenter.

Årsresultat for 2024: overskudd på kr 50 275,-.

Budsjettert resultat for 2025: overskudd på kr 332 225,-.

Disponible midler per 31.12.2024: kr 865 495,-.

Egenkapital per 31.12.2024: kr 1 431 849,-.

På ekstraordinært årsmøte 22.-25. september 2025 ble det vedtatt at borettslaget tiltrer ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

På ekstraordinært årsmøte 10.-13. desember 2025 ble det vedtatt et prosjekthonorar til styret på kr 300 000,- som kompensasjon for merarbeid med ROP-prosjektet.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsopgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot trappeoppgangen er den enkelte beboers ansvar. I forbindelse med dugnaden, som avholdes en gang i året, kan større gjenstander kastes i en innleid container.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme via radiatorer tilknyttet felles varmtvann i stue/kjøkken og soverom. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Ingen informasjon tilgjengelig grunnet utleieforhold.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i detaljregulering S-5239, «Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen», vedtatt 20.11.2024. Planens hensikt er å sikre varig vern av Sinsenbyen. Planen gjelder foran eldre planer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes også av KDP-17, «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan som gjelder for hele Oslos byggesone utenfor sentrum og regulerer ikke eiendommens boligformål direkte.

Eiendommen er regulert til bevaring av kulturmiljø gjennom hensynssone H570 i detaljregulering S-5239. Vernet omfatter Sinsenbyen som et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950-tallet. For eiendommen gjelder blant

annet følgende bestemmelser:

- Eksisterende bygninger tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.
- Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.
- Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.
- Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

Eiendommen berøres også av hensynssone H190 – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen). Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade på tunnel/kulvert skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

0301/83/150:

04.10.1935 - Dokumentnr: 909772 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

03.06.1936 - Dokumentnr: 6275 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1990 - Dokumentnr: 65270 - Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 3 600 000

Panthaver: Nærværende fellesobligasjon/pantedokument transporteres andelseiere representant ved styret

02.09.2025 - Dokumentnr: 1029860 - Pantedokument
Beløp: NOK 34 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Boligen er nylig rengjort i form av full flyttevask iforbindelse med visning og flyttevasken er utført av profesjonelt firma. Det vil ikke bli gjort ytterligere rengjøring før overtakelse – kun lett støvsuging/feing av gulv. Leiligheten er ikke bebodd.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 27.05.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 405,84
 Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00
 Markedspakke inkl ** kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 080,84
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt
 Eiendomsmegler MNEF / Partner
regine.hodt@emera.no
 Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS
 Organisasjonsnummer 934963407
 Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
 Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre

tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BÅHUSVEIEN 24

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260107	
Selger 1 navn	
Caroline Jacobsen	
Gateadresse	
Båhusveien 24	
Poststed	Postnr
OSLO	0573
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260107

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: CJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av balkong og oppussing av fasade.
Arbeid utført av	Oslo Murmesterbedrift

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Jacobsen	edaaffb78ff570dcc47a1a1 59e10372037043b40	27.05.2026 18:40:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260107

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BÅHUSVEIEN 24, 0573 OSLO

Gnr: 83 Bnr: 150 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 02/06/2026
Utskriftsdato: 15/06/2026
Oppdragsnummer: 99620
Referansenr: 13293



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis 1. etasje.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med noe nyere og eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2015:

- Flyttet kjøkken fra lukket rom ut til stue.

Oppgraderinger i borettslag

2025/2026

- Rehabilitering av fasade, takteking og etablering/rehabilitering av balkonger.
- Ny balkongdør og vinduer i stue/kjøkken i regi av borettslaget.

2015:

- Oppussing av bad i regi av borettslaget.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Caroline Jacobsen
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 83 Bnr: 150
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2239.1 m²
 Hjemmelshaver: Borettslaget Båhusveien 20-28
 Adresse: Båhusveien 24, 0573 Oslo

Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Båhusveien 20-28
 Organisasjonsnr: 956817943
 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
 Eier: Caroline Jacobsen
 Andelsnummer: 32

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/06/2026	Opplysninger gitt av eier per telefon.			
Egenerklæring	27/05/2026	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	01/06/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1935

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	4	0	0
3. etasje	41	0	0	5
Sum bolig:	41	4	0	5
Sum BRA:	45			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist:

- Beboermappe fra Sans Bygg for våtromsmodernisering utført i 2015.
- Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 11.01-2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
- Samsvarserklæring signert og datert 24.06-2015 er fremvist for følgende arbeider: Arbeider med kjøkken, soverom og sikringssskap i henhold til tilbud.
- Faktura fra Elektriker grupper AS for følgende arbeid: Fjernet kabel under vindu og gjenoppsettet strøm til stikk bak tv over tak. Løsnet coax. (Samsvarserklæring er ikke fremvist)
- Ordrebekreftelse/fakturavedlegg for rørleggerarbeid i forbindelse med flytting av kjøkken.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025 i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988 i soverom.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i soverom og 15 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m ² . Dekke i betong og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 122 cm. Balkong ble etablert i 2025 i regi av borettslaget.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad. Dreneringsåpning med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad. Enkelte ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet og derfor gitt TG 2. Det anbefales å installere automatisk vannstopper for å redusere risikoen for følgeskader ved en eventuell vannlekkasje.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vegg under vindu i stue/kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vindu i soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, soverom og kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn innredningen for øvrig.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte sprekkdannelser i sparkelen til murpussen på yttervegg i ett soverom. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere en fem år.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Sist utført i 2021.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 11.01-2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert og datert 24.06-2015 er fremvist for følgende arbeider: Arbeider med kjøkken, soverom og sikringsskap i henhold til tilbud.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015 i regi av borettslaget. Beboermappe fra Sans Bygg for våtromsmodernisering utført i 2015 er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er observert sprekkdannelse i to fliser nederst på veggen i dusjsonen, i området hvor dusjdøren er montert. Skaden kan være relatert til belastninger fra innfestingen eller bevegelser i underlaget. Sprekkene er av mindre størrelse og er i hovedsak kosmetisk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:

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

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

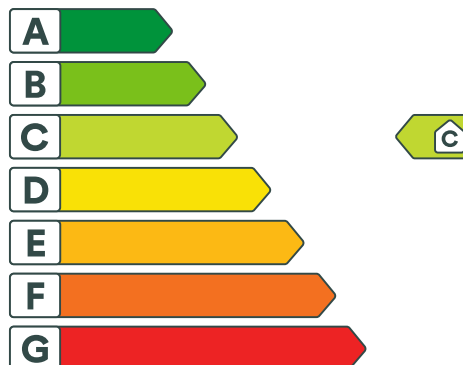
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse Båhusveien 24, 0573 OSLO	
Dato for energimerking 27.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-303056
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80201184
Gårdsnummer 83	Bruksnummer 150
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1935	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 40,0 m²	Oppvarmet bruksareal 40,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
155,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 058 kWh



Båhusveien 24, 0573 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Båhusveien 24, 0573 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Regine Hodt
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: regine.hodt@emera.no

Deres ref.: 02260107 . Vår ref.: 10010-1-32

Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Båhusveien 20-28
Organisasjonsnr: 956817943
Andelseier: Jacobsen, Caroline
Medeier:
Leilighetsnummer: 32
Adresse: Båhusveien 24, 0573 OSLO
Andelsnummer: 32
Gnr. 83
Bnr. 150
Borettsinnskudd: Kr. 53 362,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 54568479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Borettslaget har 21 plasser som kan leies. Kontakt styret. P-plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved inngåelse av ny leiekontrakt. Leiekostnader for p-plass kommer i tillegg. Ingen ladepunkter.

Rehabilitering av bygning, bl.a. tak, fasade og balkongene. antatt fullført primo 2026. Total kostnad ca. kr 25 000 000. 2 lån i OBOS-banken. 9820.85.36109, kr 7 622 093 ved utbetaling 09.09.2025, 9820.85.36095, totalt kr 25 300 000, utbetales i flere omganger. Etter fullføring av rehabiliteringsprosjekt blir totalt lån ca. kr 34 000 000. Lån fordeles på den enkelte andel etter hvert som delutbetalingene skjer. Inntil lån er fullt utbetalt, kan det derfor være avvik mellom oppgitt lån, og faktisk andel. Må sjekkes med borettslagets rådgiver.

OBOS er ny forretningsfører for selskapet fra 01.04.2025. Tidligere forretningsfører er OBF. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Tredjepartsinformasjon er ikke mottatt. Vennligst kontakt selger eller tidligere forretningsfører for mer informasjon. Endring av felleskostnader fra og med 01.04.2026: Felleskostnader reduseres med 46 %. Fjernvarme reduseres med 22 %, og trappevask øker med kr 22. Lån til rehabilitering er fordelt. Det er vedtatt å inngå IN-avtale for lånet, trolig fra og med mai 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208536109
Lånetype:	Annuitetsslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	7 425 199,00
Innfrielsesdato:	28.02.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208536095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	24 734 241,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 908,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	119,00	141,00 fra 01.04.2026
Lån 98208536095		2 435,53 fra 01.04.2026
Lån	1 060,00	
Fjernvarme	1 070,00	834,60 fra 01.04.2026
Felleskostnader	4 659,20	2 488,01 fra 01.04.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	424,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 916,-
Annen formue:	8 902,-
Gjeld:	379 904,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208536109
Restsaldo:	110 035,24
Kapitalkostnader:	965,94
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208536095
Restsaldo:	440 548,51
Kapitalkostnader:	2 404,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 550 583,76,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Joel Gianni, e-post: bahusveien2028@outlook.com
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om btl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til 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 og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr

Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDEN

1. Sjøppelrom

Avfall skal legges i søppelkassene. Ethvert søl omkring søppelkassene må unngåes.

Den enkelte må selv legge sitt papir i kassene for papir. Hvis en beboer vil kvitte seg med materialer ved oppussing av leilighet eller ved kasting av større gjenstander, må dette fjernes av den enkelte med mindre det går opp i søppelkassene.

I forbindelse med dugnaden en gang i året kan ting som ikke går i kassene kastes i egen innleid container.

2. Vaske- og tørkerom

Benyttes i følge oppgitte tider. Maskinene kan benyttes fra kl. 08:00–15:00 og kl. 15:00–21:00 alle dager unntatt søn- og helligdager. Tørkeskapene har varme til kl. 23:00.

Alle maskiner må behandles forsiktig og alle som benytter vaskeriet må sette seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos styret eller vaktmester. Maskinen gjøres ren etter bruk, lo og annet fjernes fra sluket, bordet tørkes over og gulvene spyles.

3. Trapper

Trappevask foretas av eksternt firma. Matter foran inngangsdører skal ikke ristes på gangen. Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot trappeoppgang er den enkelte beboers oppgave.

4. Trappeopp ganger, kjellerrom og gårdsplass

Må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne, såsom kasser, møbler, sportsartikler. Sykler kan settes i bodgangene dersom de ikke hindrer tilgang til bodene. Beboerne må selv fjerne reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra sin egen postkasse. Dette må ikke bli liggende igjen i trappegangen eller ved postkassene.

Vis hensyn i oppgangene, så holder de seg pene lengre. Ved tilsmussing i trappeganger eller kjellerrom utover det som skyldes vanlig bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

5. Bad, WC, radiatorer

Må behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Pass på at radiatorene oppskrues i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier. Lufting av radiatorene bør skje like etter at fyringssesongen begynner og gjerne en gang senere. Dette pga. at varmen ikke skal bli hindret i å nå fram, noe som vil føre til økte fyringsutgifter. Hvis du trenger hjelp til lufting, kontakt vaktmester.

Utlegg i forbindelse med lekkasjer grunnet tett sluk faller i sin helhet på den enkelte beboer. Dersom badekar fjernes skal det monteres nytt sluk med klemring. Membran legges på gulv. Det må ikke dusjes rett på de originale gamle flisene på betonggulvet.

6. Lufting

I den kalde årstid må vinduene aldri holdes åpne i lengre tid ad gangen. Overdreven lufting fører til sløsing med varmen. Risting og lufting av tøy, tepper eller sengeklær må ikke skje fra vinduer eller balkonger. Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangene.

7. Balkonger

Balkonger utgjør en del av bygningens fasade og er dermed fellesareal. Andelseiere med balkong har en eksklusiv rett til å bruke balkongen, men det er noen begrensninger:

- a) Bruk av balkonger **forutsetter at andelseier har satt seg inn i og lest [husordensregler og infoskrivet om balkongbelegget](#)** fra Oslo Murmesterbedrift.
- b) **Gjenstander:** Det er forbudt med fastmonterte gjenstander som hindrer å bruke balkongen som rømningsvei, for eksempel foran skilleveggen.
- c) **Rekkverket:** Andelseier må være bevisst ved montering av gjenstander i rekkverket at det ikke hindrer rømningsvei og ikke er til sjenanse for andre beboere.
- d) **Grill:** Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill (kullgrill er forbudt). Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Pass på at grillbruken ikke sjenerer andre beboere.
- e) **Røyking:** Røyking på balkonger skal unngås ettersom tilluftsventiler til blokka ventilasjonsanlegg er montert på ytterveggen og røyklukt vil dermed sive inn i andre leiligheter og være sjenerende. Røyking skal skje ved grillplassen utenfor oppgang 28. Sørg for at sneiper kastes på en brannsikker måte.
- f) **Endringer på balkongen:** Det er forbudt å gjøre endringer på balkongen som å montere markiser, borre plugg, flaggstangfester o.l av hensyn til fabrikkgarantien. Borring av flaggstangfester på balkonger skal kun skje etter en samlet plan for blokka i regi av styret.
- g) **Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk:** Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen, da skader kan oppstå under vekslende værforhold.

8. Rotter og andre skadedyr

Det er strengt forbudt å mate duer eller for øvrig legge ut matrester eller annet som kan tiltrekke slike dyr.

9. Musikk og høyttalere

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høyylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet utover kl. 23:00, skal beboerne av de nærmeste leilighetene varsles på forhånd. Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 eller på søn- og helligdager.

10. Støy

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00. Søn- og helligdager skal slik aktivitet ikke begynne før etter kl. 12:00.

11. Husdyr

Det er ikke tillatt å ha hund. (Unntak herfra er de som hadde hund da vedtaket ble gjort på generalforsamlingen mars 1995. De kan beholde denne, men ikke skaffe seg ny hund.) Annet husdyr må ikke holdes uten spesiell tillatelse av styret, som når som helst kan tilbakekalles.

12. Alminnelige bestemmelser

Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.

Hovedinngangsdører eller kjellerdører må aldri stå ulåst. Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være nattero i leiligheten.

Ingen beboer må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården eller unødig genere de øvrige beboerne ved støy, lukt eller på annen måte. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

For uforsiktig omgang med vann bærer leilighetens innehaver ansvaret. Det innskjerpes at fremleie ikke er tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser på eiendommen. Dette gjelder også besøkende. Det henstilles for øvrig til å respektere oppsatte skilt.

På postkassene skal kun feltet for navn benyttes. Kun postverkets antireklame-skilt vil bli respektert. Lapper og beskjeder utover dette skal ikke brukes på postkassene.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er gårdens eiendom og skal tilhøre leilighetene.

Utstyret må ikke tas med ved fraflytting.

Denne husorden inngår som en del av husleiekontrakten, og enhver beboer er ansvarlig for at den blir overholdt både av ham selv, hans husstand og andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husorden eller av mangel på aktsomhet.

Infoskriv om balkongbelegg

Om belegget «StoPur EB200»

Den nye balkongen har fått et slitesterkt og sklisikkert belegg. Belegget blir ofte kalt «epoxy-belegg», men det heter **StoPur EB200** polyuretan som ligner på epoxy. Belegget er lagt med topplakk inkludert **Ballotinis**. Ballotinis er veldig små glassperler som føles som sand, som inkluderer i topplakken og gir sklisikring ved vinter og snø. Overflaten på gulvet er laget for å tåle daglig bruk, men for å bevare den pen og hel over tid, er det viktig å bruke balkongen riktig.

Unngå dette:

- Det må ikke brukes gjenstander/stoler/møbler med skarpe kanter eller uten plastknotter.
- Det må ikke hakkes ned med spade for å måke snø siden dette vil skade belegget.
- Du må ikke legge plastikkheller (som klikkheller fra IKEA, Maxbo o.l.) direkte på gulvet. Det vil oppstå spor og avmerkinger på belegget, i verste fall skade belegget om det belastes noe meget tungt på hellene.

Bruk og rengjøring:

- Balkongteppe kan legges på gulvet. Gjenstander med skarpe kanter må unngås.
- Gulvet kan børstes av med piassava kost (grov kost), men ikke bruk verktøy for å skrape av smuss.
- Gulvet skal vaskes med vanlig skånsom gulvvask-produkter.
- Det skal ikke benyttes sprit/salt/syre vaskemidler for å gjenskape lys og fint inntrykk. Dette kan ødelegge topplakken.

Husk!

- Belegget er laget for å være både slitesterkt og sklisikkert, men det er ikke uknuselig. Bruk sunn fornuft: Hvis noe føles som det kan skade overflaten, bør det unngås.

BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20 - 28

Båhusveien 20-28
0573 OSLO

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Båhusveien 20-28. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 67 andeler, pålydende NOK 300,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig

Rett kopi
bekreftes



Arne Ommundsen

Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- 1 innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- 2 innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17

til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

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

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

- 1 andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- 2 et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- 3 det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes

uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder

selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- 2 øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- 6 tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 10010
BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

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:

17. juni 2025 kl. 18:00, Frydenberg skole, Frydenbergveien 48.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Deltar du fysisk eller digitalt? Svarfrist: 15. juni 2025

Styret ber om tilbakemelding om du ønsker å delta fysisk eller digitalt innen søndag 15. juni 2025.

Tilbakemeldingen sendes på mail til bahuveien2028@outlook.com eller skriftlig i styrets postkasser i oppgang 22 og 26.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap og årsrapport
6. Forslag: Ombygging/oppussing av andel må godkjennes av styret
7. Forslag: Sykkelpod i gammelt avfallsrom
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte - Styret

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap og årsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap og årsrapport
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning 2024.pdf
 - 2. Regnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Forslag: Ombygging/oppussing av andel må godkjennes av styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring: Ombygging/oppussing av andel må godkjennes av styret.

Ved ombygging/endring i andelen, må andelseier søke om godkjenning fra styret. Styret fastsetter regler for godkjenning.

Dette er en vedtektsendring, og krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Vedtas.

Forslag til vedtak

Ombygging/oppussing av andel må godkjennes av styret (vedtektsendring)

Sak 7

Forslag: Sykkelbod i gammelt avfallsrom

Forslag fremmet av:

Nora Solem Gruven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å gjøre om avfallsrom til sykkelbod.

Innstilling: Avfallsrom omgjøres til sykkelbod, ved ferdigstillelse av ny avfallsorganisering.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Sykkelbod i avfallsrommet

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Espen Lien Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal fastsette styrehonorar for perioden som har fått. Det er foreslått en ekstraordinær økning av styrehonorar med 75 000,- for 2 år, grunnet ekstraordinært arbeid, som hovedsakelig ROP-prosjektet har forårsaket.

Forslag: Styrehonoraret økes med 75 000,- for to år til 205 125.-, og deretter går tilbake til opprinnelig sum på kr 130 125.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 9

Valg av tillitsvalgte - Styret

Innstilling

Det skal velges nye tillitsvalgte til borettslagets styre. Det er mulig å stille frem til Generalforsamlingen avholdes. Alle kandidater oppfordres til å melde interesse til styret i forkant.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joel Gianni

Kandidaten presenterer seg selv på generalforsamlingen.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rita Katyana Løvgavlen Løvgavlen

Bor i borettslaget. Kjenner borettslaget godt. Har vært styremedlem i flere år, de siste årene som styreleder. Ønsker å fortsette som styremedlem for å følge tett hva som skjer. Idealistisk. Økonomisk.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rita Katyana Løvgavlen Løvgavlen

Bor i borettslaget. Kjenner borettslaget godt. Har vært styremedlem i flere år, de siste årene som styreleder. Ønsker å fortsette som styremedlem for å følge tett hva som skjer. Idealistisk. Økonomisk.

Styrets årsrapport

Styrets sammensetning

På Generalforsamling 2024 ble det valgt tre nye styremedlemmer for 2 år: *Brynjar Hanstvedt, Nora Solem Groven og Jesper Knutsen*, samt to nye varamedlemmer for 1 år: *Hege Arnesen og Espen Lien Pedersen*. Rita Løvgavlen (styreleder) og Joel Gianni (styremedlem) hadde 1 år igjen av sin periode.

Det nye styret gjennomførte konstituering hvor overordnet ansvarsområder og roller ble fordelt. For perioden 2024-2025 ser styret sånn ut:

- Rita K. Løvgavlen, styreleder
- Joel Gianni, nestleder og ROP-prosjektet
- Brynjar Hansvedt, ROP-prosjektet
- Nora Solem Groven, kommunikasjonsplattform-ansvarlig
- Jesper Knutsen, porttelefon-ansvarlig

Åpenhet rundt styrets arbeid

Styret har i perioden jobbet for mer åpenhet og bedre innsyn i styrets arbeid. Et viktig tiltak i denne sammenhengen har vært innføringen av nyhetsbrev. Styret satte som mål å sende ut minst to nyhetsbrev per år, og det ble totalt sendt ut fire nyhetsbrev i løpet av styreperioden (juni 2024, september 2024, mars 2025 og mai 2025). Andelseiere oppfordret til å melde inn saker til styret på mail: bahusveien2028@outlook.com. I forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen ble det også gitt anledning til å gjennomgå kalkylene fra prosjektleder i OBOS Prosjekt, som dannet grunnlaget for alternativene i ROP-prosjektet.

Overgang til ny forretningsfører

Borettslaget gikk formelt over til OBOS Eiendomsforvaltning (OBOS EF) som ny forretningsfører fra 1. april 2025. Alle henvendelser knyttet til forvaltning skal heretter rettes til OBOS EF.

Overgangen har ingen praktisk betydning for beboerne i det daglige, bortsett fra at Vibbo nå er den nye informasjonsplattformen, og Facebook-gruppen for borettslaget er planlagt avvirket 1. juli 2025. Alle andelseiere må derfor begynne å bruke Vibbo. En kort introduksjon av Vibbo vil bli gitt på generalforsamlingen.

Porttelefon

Styret har tidligere sett på muligheten for å bytte porttelefon, og hentet inn tilbud fra både **Unlocog Defigo**. Begge fremsto som gode og moderne løsninger. Planene er utsatt på grunn av de forventede kostnadene knyttet til ROP-prosjektet. For å unngå flere store utgifter samtidig, vil styret se på porttelefonløsningen igjen når ROP-arbeidet er ferdigstilt.

ROP-prosjektet "Rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet"

På styremøtet 26. juni 2024 besluttet styret å opprette et nytt prosjekt i borettslaget som skal hete "*Rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet*", forkortes til ROP-prosjektet. Prosjektet skal ledes av en profesjonell prosjekt- og byggeleder (ekstern prosjektadministrasjon) og ta seg av følgende tiltak (R = Rehabilitering, O = Oppgradering):

1. R - Tekking av taket

2. R - Rehabilitering av fasaden
3. O - Balkongutbygging, ca. 40 andeler (hovedsakelig andeler som har brannbalkong i dag)
4. O - Utskiftning av vinduer for andeler som får ny eller oppgradert balkong*

(Alternativt: alle andeler** får nye vinduer).

1. O - Utskiftning av radiatorer foran vinduer til smalere radiatorer i andeler som får ny balkong*

(Alternativt: alle andeler** får nye radiatorer).

* *Merk at balkongutbygging i de fleste andeler krever at man går over til en smalere radiator foran 4-felts vinduer for så å kunne gjøre det ene (ytterste) vindusfeltet til en balkongdør.*

** *Merk at borettslaget har 67 andeler.*

Joel Gianni og Brynjar Hanstvedt ble pekt ut som ansvarlige for ROP-prosjektet. Styret engasjerte OBOS Prosjekt for prosjekt- og byggeledelsen.

Ekstraordinær generalforsamling 18. desember 2024

Det ble kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling (XGF) 18. desember 2024, og styrets anbefalte alternativ, Alternativ 2 med balkongutbygging, ble vedtatt. På XGF stemte 76% av andelseiere for Alternativ 2, og dermed var kravet om minst 2/3-flertall (67%) tydelig oppfylt iht. borettslagets vedtekter ettersom Alternativ 2 innebar endringer i fasaden.

Nytt låneopptak og IN-ordning

Styret jobber med å opprette nye bankkontoer samt søknad på nytt låneopptak i OBOS-banken. For å gjennomføre ROP-prosjektet vil det bli tatt opp to separate lån ettersom andelseiere som skal ha "balkonglån" må holdes adskilt av hensyn til riktig fordeling av kostnad. Det er fortsatt ikke bestemt hvilket av lånene eller om begge lånene skal ha IN-ordning. Mer info om dette kommer.

Oslo Murmesterbedrift er valgt som entreprenør for ROP-prosjektet

Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt evaluert mottatte tilbud. Deretter ble det gjennomført oppklarende møter og forhandlinger med entreprenørene, hvor entreprenørene fikk muligheten til å levere reviderte tilbud. Styret har valgt Oslo Murmesterbedrift (OMB) som totalentreprenør for ROP-prosjektet.

Foreløpig fremdriftsplan for ROP-prosjektet

- Mai-juni 2025: kontrahering av entreprenør (tilbudssammenstilling, oppklarende møter, kontraktsforhandlinger)
- 3. juni: Kontraktsmøte (OMB, OBOS Prosjekt og Borettslaget)
- *August 2025: oppstart av arbeidene

**Med forbehold om at søknadsprosessen i kommunen går som planlagt.*

Ny vaktmestertjeneste

Fra og med 1. januar 2025 har borettslaget inngått avtale med Bygårdsservice om levering av vaktmestertjenester. Overgangen til ekstern vaktmestertjeneste ble besluttet høsten 2024 etter tilbudsinnhenting og forhandlinger med tre ulike firmaer. Bygårdsservice utfører nå løpende drift og tilsyn med tekniske installasjoner, samt oppfølging av ventilasjon og fellesarealer.

Avfallssituasjon

Når det kommer til henting av søppel, hadde vi ikke noe problem med det i 2024. Problemet startet i 2025 da vi

fikk ny vaktmester tjeneste. Renholdsetaten vil ikke komme og hente søppel på søppelrommet vårt pga avstand til veien som er på 60 meter, For å kjøre bilen inn kreves det at bredden på vei inn til baksiden av bygget er på minst 4.4 meter og bredden på vår vei er på 3.6 meter. i tillegg er sving radiusen ikke tilfredsstillende, den er for knapt, de har ikke lov å rygge der det er fortau eller vei for gående. At vi har bestemt å flytte søppelhåndtering ut fra søppelrommet og nær vei ute skal ikke være med på årsberetning for 2024 men for 2025.

Vintersikring av fasaden

Som et midlertidig sikkerhetstiltak i påvente av ROP-prosjektet, ble det høsten 2024 gjennomført vintersikring av fasadene, spesielt i oppgang 20 og 28. Arbeidet ble utført av Oslo Murmesterbedrift (OMB) etter at Follo Murmester ikke fullførte sine forpliktelser i 2023. Vintersikringen bestod blant annet i å hugge ned løs puss for å hindre nedfall og frostsprengning, og arbeidene krevde midlertidig stenging av parkeringsplasser. Disse tiltakene bidro til å sikre bygningsmassen gjennom vinteren 2024–2025 i påvente av rehabilitering gjennom ROP-prosjektet.

Oppsummering av antall eierskifter

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 10 andeler i borettslaget.

Utvikling av fellesutgifter

Styret har, i samarbeid med OBOS-banken, gjennomgått borettslagets økonomi. Det er identifisert et etterslep i tidligere budsjettering av vedlikehold. OBOS-banken har anbefalt en generell økning i felleskostnader med 23 %, uavhengig av ROP-prosjektet. Dette vil være med på å opparbeide en kassabeholdning på ca 10-15% av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Dette er i tråd med anbefaling fra OBOS-banken.

I tillegg ble det vedtatt i XGF å finansiere ROP-prosjektet gjennom nytt felleslån. Den første av to økninger i felleskostnader kom i februar 2025. Ytterligere økning som skissert i XGF er forventet å komme i løpet av sommer/høst 2025. For andeler med ny balkong vil det tilkomme et eget balkonglån. Tidspunkt for økning tilpasses ROP-prosjektets fremgang. For ytterligere detaljer, se eget punkt om ROP-prosjekt samt tidligere oversendt innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

Status Follo Murmester

Det er sendt inn en begjæring om utlegg til namsmannen. Saken er foreløpig ikke behandlet. Namsmannen har informert om stor pågang, og det må påregnes lang behandlingstid - i beste fall seks måneder, men mer realistisk åtte måneder.

Det er i hovedsak to mulige utfall:

1. Follo Murmester betaler kravet.
2. Follo Murmester erklærer seg konkurs.

Styret kjenner ikke til hvilke verdier som finnes i selskapet, og det kan være andre kreditorer med høyere prioritet. Ved en eventuell konkurs vil en bostyrer fordele selskapets verdier etter prioritetsreglene i dekningsloven. Først dekkes kostnader til bobehandlingen, deretter blant annet lønnskrav. Vårt krav har lavere prioritet og kan falle bort.

Ventilasjon

Flere andelseiere har rapportert om manglende trekk fra ventilasjonsventilene på kjøkken og bad. Styret har derfor fulgt opp saken og fikk i april 2025 utført service på alle de 16 takviftene som driver det sentrale avtrekkssystemet. Det ble avdekket feil på enkelte vifter, som nå er utbedret. Andelseierne minnes om at badets

ventilasjon styres av batteridrevne fukt- og bevegelsessensorer som må kontrolleres jevnlig, og at ventilene på kjøkken er manuelle og må holdes åpne for å sikre god luftstrøm.

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Båhusveien 20-28

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Båhusveien 20-28 som viser et overskudd på kr. 50 275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Hobbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 25
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr. 2024.pdf
975 800 679MVA

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

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>

Oslo, 5. juni 2025

Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

12 av 25
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr.
975 800 679MVA

Vedlegg

Revisjonsberetning 2024.pdf

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.06.2025 19:25:13

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 455 946	3 357 036	3 461 205	3 603 014
Sum		3 455 946	3 357 036	3 461 205	3 603 014
Sum					
		3 455 946	3 357 036	3 461 205	3 603 014
Forretningsførsel og revisjon	2	191 484	177 632	174 600	188 500
Lønn og honorar	3	218 963	190 438	196 270	220 614
Vedlikehold	4	437 594	685 904	300 000	310 000
Eksterne tjenester	5	211 468	157 911	155 555	162 000
Kabel-tv og bredbånd		387 295	368 883	390 000	369 036
Forsikring		148 161	114 479	158 000	164 450
Kommunale avgifter		530 854	431 460	538 000	599 000
Brensel og strøm		751 223	852 562	970 000	750 000
Andre driftsutgifter	6	90 290	73 459	31 990	36 990
Sum		2 967 331	3 052 729	2 914 415	2 800 590
Driftsresultat før individuell innbetaling					
		488 615	304 307	546 790	802 424
Driftsresultat etter individuell innbetaling					
		488 615	304 307	546 790	802 424
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	45 845	47 721	0	0
Rentekostnad	8	496 200	425 333	471 758	470 199
Andre finansposter	9	-12 016	-11 336	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-438 339	-366 276	-471 758	-470 199
Årsresultat					
	10	50 275	-61 968	75 032	332 225
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-397 315	-353 844	-372 358	-388 292
Endring i disponible midler	10	-347 040	-415 812	-297 326	-56 067



Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17, 18	12 046 550	12 046 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 046 550	12 046 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	18 868
Forskuddsbetalte kostnader	12	479 528	476 765
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		580 352	925 463
Innestående på særvilkår	13	753	332
Sum omløpsmidler		1 060 632	1 421 428
SUM EIENDELER		13 107 182	13 467 978



Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		1 361 473	1 423 442
Årets resultat	10	50 275	-61 968
Sum egenkapital		1 431 849	1 381 573
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	7 880 196	8 277 511
Borettsinnskudd	16	3 600 000	3 600 000
Sum langsiktig gjeld		11 480 196	11 877 511
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 008	8 040
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		9 112	1 257
Skyldig off. myndigheter		2 829	1 472
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 193	7 142
Påløpne renter		41 114	41 384
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		30 803	47
Annen kortsiktig gjeld		101 079	149 600
Sum kortsiktig gjeld		195 137	208 893
Sum gjeld		11 675 333	12 086 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 107 182	13 467 978

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Båhusveien 20-28

Sted: _____, dato: _____

Rita Katyana Løvgavlen
Styreleder

Joel Gianni
Styremedlem

Jesper Knutsen
Styremedlem

Brynjar Tysse Hanstvedt
Styremedlem

Nora Solem Groven
Styremedlem

Vedlegg 2

16 av 25

Regnskap 2024.pdf

358 Borettslaget Båhusveien 20-28

Transaksjon 09222115557548590563



Signert JG, RKL, BTH, NSG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 707 540	1 707 540	1 707 525	1 707 029
3607 Renter og avdrag	800 349	759 204	800 345	858 416
3611 Inntekt trappevask	95 676	95 676	95 555	95 555
3617 Fjernvarmetillegg	782 181	722 016	782 180	866 414
3645 Inntekter parkeringsplasser	70 200	72 600	75 600	75 600
Sum	3 455 946	3 357 036	3 461 205	3 603 014

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 250	9 938	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar	142 392	140 292	145 000	146 500
Annen regnskapsførsel	37 842	27 403	19 600	30 000
Sum	191 484	177 632	174 600	188 500

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	125 000	100 000	100 000	130 125
Lønn og feriepenger	66 905	66 905	72 864	72 864
Arbeidsgiveravgift	27 059	23 534	23 406	17 625
Sum	218 963	190 438	196 270	220 614

Selskapet har en ansatt vaktmester, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



Noter 358 Borettslaget Båhusveien 20-28

Styreonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har en ansatt vaktmester, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Vedlikehold piper	266 538	613 875	300 000	310 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 302	56 321	0	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjele	0	14 719	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	136 250	989	0	0
6695 Egenandel forsikringsskader	3 505	0	0	0
Sum	437 594	685 904	300 000	310 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 EIENDOMSSKATT	53 133	10 909	0	0
6360 Renholds- og sanitærartikler	106 183	101 324	125 555	130 000
6395 Gressklipping	26 778	28 121	30 000	32 000
6740 Honorar arkitekt	17 875	17 557	0	0
6780 OPPLØSNING BORETTSLAG	7 500	0	0	0
Sum	211 468	157 911	155 555	162 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksaker, generelle	0	1 472	0	0
6900 Telekommunikasjon	21 962	22 126	0	0
6905 Mobiltelefon	0	1 935	0	0
6940 Porto	270	2 010	0	0
7400 Kontingenter	2 130	1 990	1 990	1 990
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	7 500	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	3 439	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 530	6 873	0	0
7772 Fravikelsesgebyr	1 966	0	0	0
7781 TILSKUDD BOMILJØ EKSTERNT	856	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	55 485	26 114	30 000	35 000
Sum	90 290	73 459	31 990	36 990

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt driftskonto	42 003	47 721	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 841	0	0	0
Sum	45 845	47 721	0	0



Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 8398.71.54732	496 200	425 333	471 758	470 199
Sum	496 200	425 333	471 758	470 199



Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-12 016	-11 336	0	0
Sum	-12 016	-11 336	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 212 534	1 628 347
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	50 275	-61 968
Avdrag langsiktig lån	-397 315	-353 844
B. Årets endring i disponible midler	-347 040	-415 812
C. Disponible midler 31.12	865 495	1 212 534

Note 11 - Bygninger

Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	82 167	89 470
1749 Forskuddsbetalte kostnader	397 361	387 295
Sum	479 528	476 765

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvillekår i 2024 er kr 412 bundne skattetreksmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 67 andeler a kr 300,-



Noter 358 Borettslaget Båhusveien 20-28

Note 15 - Lån

Kreditor:

Svenska
Handelsbanken AB
NUF

Lånenummer:

83987154732

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2015

Rentesats:

6.15 %

Beregnet innfridd:

01.06.2038

Opprinnelig lånebeløp:

14 000 000

Lånesaldo 01.01:

8 277 511

Avdrag i perioden:

366 512

Lånesaldo 31.12:

7 910 999

Saldo 5 år frem i tid:

5 706 861

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987154732	9	135 415	1 218 735
	9	132 168	1 189 512
	24	117 255	2 814 120
	24	107 574	2 581 776
	1	106 853	106 853

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en verdi på kr. 12.046.550,-

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 12 046 550

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 046 550
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 046 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0

Vedlegg 2

21 av 25

Regnskap 2024.pdf

Noter 358 Borettslaget Båhusveien 20-28 Orgnr: 956817943

Transaksjon 09222115557548590563



Signert JG, RKL, BTH, NSG

Note 17 - Eiendeler

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: 0

Bokført verdi pr.31.12: 12 046 550

Antatt levetid i år :



Note 18 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 17.3.1990 for bokført verdi kr 12.046.550.-



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 10010 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Møtedato: 17.06.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Frydenberg skole, Frydenbergveien 48, Oslo

Til stede: 25 seksjonseiere, hvorav 9 deltok via Teams, 4 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Rita K. Løvgavlen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne, samt tellekorps.

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.

Som protokollvitne ble Jesper M. Knutsen foreslått.

Som tellekorps ble Joel Gianni og Nora S. Groven foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Forslag om vedtektsendring

Saksframstilling:

Forslag til vedtektsendring: Ombygging/oppussing av andel må godkjennes av styret.

Ved ombygging/ændring i andelen, må andelseier søke om godkjenning fra styret.

Styret fastsetter regler for godkjenning.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

Det fremsatte forslaget vedtas.

Styrets innstilling:

Vedtast.

Fremkom enighet om å fjerne ordet oppussing, så det kun blir stående ombygging.

Man gikk til avstemming over omformulert forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Omformulert forslag ble enstemmig vedtatt.

7. Sykkelbod i gammelt avfallsrom – forslag fremmet av Nora Solem Gruven

Saksframstilling:

Forslag om å gjøre om avfallsrom til sykkelbod.

Forslag til vedtak:

Avfallsrom omgjøres til sykkelbod, ved ferdigstillelse av ny avfallsorganisering.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

8. Fastsettelse av honorarer – fremmet av Espen Lien Pedersen

Saksframstilling:

Generalforsamlingen skal fastsette styrehonorar for perioden som har gått.

Det er foreslått en ekstraordinær økning av styrehonorar med 75 000,- for 2 år, grunnet ekstraordinært arbeid, som hovedsakelig ROP-prosjektet har forårsaket.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret økes med 75 000,- for to år til 205 125.-, og deretter går tilbake til opprinnelig sum på kr 130 125.-

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått Joel Gianni.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått Rita K. Løvgavlen og Viktor Moulin.

Vedtak: Valgt.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått Sofie Sæther og Lara Kristiansen.

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl. 19.30

Protokollen signeres av

*Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører*

*Jesper M. Knutsen /s/
protokollvitne*

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Leder	Joel Gianni	Båhusveien 26	2025-2027
Styremedlem	Jesper Muri Knutsen	Båhusveien 24	2024-2026
Styremedlem	Nora Solen Groven	Båhusveien 24	2024-2026
Styremedlem	Brynjar Tysse Hanstvedt	Båhusveien 28	2024-2026
Styremedlem	Rita K. Løvgavlen	Båhusveien 22	2025-2027
Styremedlem	Viktor Moulin	Båhusveien 28	2025-2027
Varamedlem	Sofie Sæther	Båhusveien 28	2025-2026
Varamedlem	Lara Kristiansen	Båhusveien 20	2025-2026



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 10010
BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 18:00 og lukker 25. september kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/10010>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 22. september kl. 18:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon IN-ordning

Hensikten med ekstraordinær generalforsamling er å informere beboerne om IN-ordning.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tiltredelse til ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

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

Terje Sørhuus velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nora Solem Groven og Joel Gianni velges som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Tiltredelse til ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Behandles av: Generalforsamlingen

1. Bakgrunn

Boligselskapet har fellesgjeld som andelseierne betjener gjennom månedlige felleskostnader. Styret foreslår at boligselskapet tiltrer en IN-ordning, som gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt.

2. Hva innebærer IN-ordningen?

- Andelseiere kan velge å betale ned sin andel av fellesgjelden direkte til långiver.
- Felleskostnadene reduseres tilsvarende nedbetalt gjeld.
- Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være fordelaktig ved salg av bolig.

3. Forutsetninger for tiltredelse

- Boligselskapet må være tilknyttet en sikringsordning (OBOS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).
- Lånene må ha flytende rente og være ferdig utbetalt.
- Maksimalt fire lån kan inngå i ordningen.
- Det inngås avtaler med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.
- Det anbefales at fellesgjeld pr. andel overstiger kr 100 000,-.

4. Økonomiske konsekvenser

- OBOS Eiendomsforvaltning mottar administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 12 000, maksimum kr 18 000 per lån).
- Andelseiere som inngår IN-avtale betaler et etableringsgebyr direkte til OBOS Eiendomsforvaltning på kr 5.000 p.t. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet tiltrer ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

Vedlegg

1. IN-Brosjyre.pdf
 2. Saksfremstilling IN-ordning.pdf
-

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

⊙ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

⊙ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

Vedlegg 1

6 av 13

IN-Brosjyre.pdf

⊙ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

⊙ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

⊙ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⊙ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoræret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

Obos.no

Vedlegg 1

7 av 13



IN-Brosjyre.pdf

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-

ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Kløvertunet må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Kløvertunet vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 10010 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Terje Sørhuus velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nora Solem Groven og Joel Gianni velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Tiltredelse til ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)</p> <p>Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet tiltrer ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Organisasjonsnummer: 956817943

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 18:00 til 25. september kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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:

Terje Sørhuus velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nora Solem Groven og Joel Gianni velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Tiltredelse til ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslagsstiller: Styret

Behandles av: Generalforsamlingen

1. Bakgrunn

Boligselskapet har fellesgjeld som andelseierne betjener gjennom månedlige felleskostnader. Styret foreslår at boligselskapet tiltrer en IN-ordning, som gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt.

2. Hva innebærer IN-ordningen?

- Andelseiere kan velge å betale ned sin andel av fellesgjelden direkte til långiver.
- Felleskostnadene reduseres tilsvarende nedbetalt gjeld.
- Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være fordelaktig ved salg av bolig.

3. Forutsetninger for tiltredelse

- Boligselskapet må være tilknyttet en sikringsordning (OBOS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).
- Lånene må ha flytende rente og være ferdig utbetalt.
- Maksimalt fire lån kan inngå i ordningen.
- Det inngås avtaler med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.
- Det anbefales at fellesgjeld pr. andel overstiger kr 100 000,-.

4. Økonomiske konsekvenser

- OBOS Eiendomsforvaltning mottar administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 12 000, maksimum kr 18 000 per lån).
- Andelseiere som inngår IN-avtale betaler et etableringsgebyr direkte til OBOS Eiendomsforvaltning på kr 5.000 p.t. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet tiltrer ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Organisasjonsnummer: 956817943

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. desember kl. 19:00 til 13. desember kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

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:

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Sigurd Skoglund (andelseier 48)

Forslag til vedtak:

Sigurd Skoglund foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Kostnadsfordeling ved etablering av balkonger

Bakgrunn:

Det vises til vedtak om Rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet (ROP-prosjektet) og balkonger gjort på ekstraordinær generalforsamling 18.12.2024. Styret har i samråd med borettslagets nye forretningsfører vurdert vedtaket og kommet frem til at deler av det ikke er presist nok. Enkelte kostnader som ble lagt på de som skal ha balkong, skal i henhold til borettslagsloven § 5-12 dekkes av fellesskapet. Det gjeldende vedtaket innebærer derfor en kompensasjonsordning for andelene det gjelder ved utskifting.

§ 5-12.Vedlikehold o.a. frå andelseigaren

1. *Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.*

Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige

2. *flater i bustaden.*

Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i

3. *berande konstruksjonar.*

Begrunnelse:

Vedtaket fra 2024 mangler tydelighet, og enkelte punkter strider mot lovens bestemmelser om vedlikehold. Vinduer og radiatorer er borettslagets ansvar og skal derfor ikke påbekostes andelseier. Borettslaget skal uansett innen 2 år skifte alle vinduer. For andelseiere som nå får balkong, oppstår en særskilt situasjon: Dersom disse må bekoste nye vinduer i forbindelse med ROP-prosjektet, vil vinduene ikke bli skiftet ut sammen med resten av borettslaget når den generelle utskiftingen gjennomføres. For å håndtere dette rettfærdig, må det da etableres en kompensasjonsordning for de berørte andelseierne.

Det anses derfor som lite hensiktsmessig at andelseiere som nå bytter vinduer i forbindelse med ROP-prosjektet skal betale dette selv når de uansett må få kompensert for dette innen 2 år.

En slik ordning innebærer imidlertid betydelig ekstraarbeid for styret, entreprenør og forretningsfører. Det krever detaljerte avtaler, oppfølging av kostnadsfordeling og administrasjon av kompensasjon. Dette vil medføre økte kostnader for borettslaget, både i form av tid og penger. Totalt gjelder dette 42 vinduer.

Det samme gjelder for byttet av radiatorer som gjennomføres i sammenheng med ROP-prosjektet. Totalt byttes 18 radiatorer ut i 5. etasje på langsiden og 3., 4. og 5. etasje på kortsiden. Når borettslaget i framtiden bytter ut radiatorer, vil disse andelseierne ha krav på kompensasjon.

Kostnadsfordeling

Kostnader som skal dekkes av balkonglånet:

- Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke.
- Utskjæring til ny balkongdør.
- Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør.

Kostnader som skal dekkes av fellesskapet:

- Utskifting av vinduer.
- Utskifting av radiatorer.

- Rehabilitering av eksisterende betongdekke.

Forslag til vedtak:

Tidligere vedtak om kostnadsfordeling oppheves og erstattes med følgende:

Balkonglånet skal dekke:

- Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke.
- Utskjæring til ny balkongdør.
- Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør.

Forslag til vedtak:

Tidligere vedtak om kostnadsfordeling oppheves og erstattes med følgende: "Balkonglånet skal dekke: Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke. Utskjæring til ny balkongdør. Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Prosjekthonorar til styret

Bakgrunn:

ROP-prosjektet gikk over til utførelse i august 2025. Høsten har vist at prosjektet har ført til betydelig mer arbeid for styret enn forventet. Arbeidsoppgavene har blant annet bestått av (ikke uttømmende liste):

- Nesten daglige samtaler med entreprenør og leverandører i arbeidstiden,
- Jevnlige byggemøter som tar en halv dag samt forberedelse til disse møtene,
- Kommunikasjon med beboere, gjennom svært store mengder henvendelser og for koordinering etc.
- Håndtering av klagesak i Oslo kommune etter klage på støy og lørdagsarbeid samt kommunikasjon ifm. partsuttalelse til bydelsoverlegen/Oslo Politidistrikt.
- I tillegg er det underveis i arbeidet blitt avdekket forhold og nødvendig vedlikehold som ikke har blitt tatt tak i av tidligere styre og som krevde styrets umiddelbare oppmerksomhet.

Dette har vært nødvendig for at prosjektet gjennomføres til budsjett, innen frist og med høy kvalitet.

Til sammen har dette utgjort 30-40 timer i uken i snitt for styret, i vanlig arbeidstid, på kvelden og i helger. Til sammen for hele prosjektperioden, med forventet arbeid i desember og januar, forventes at det har gått totalt rundt 800 timer på ROP-prosjektet.

Vurdering:

På ordinær generalforsamling i juni 2025 ble det vedtatt å gi styret et ROP-tillegg på 75 000,- for to år (2025 og 2026). Arbeidsmengden siden august har dog vist seg å være betydelig større og mye mer krevende enn forventet. Det foreslås derfor et prosjekthonorar til styret på 300.000 kroner som kompensasjon. Dette utgjør 1,09% av prosjektets fellesbudsjett på 27.477.627,- kroner (Alternativ 2).

Alternativet til at styret tok på seg disse oppgavene hadde vært en ekstern/innleid. Disse tjenestene, med arbeidsmengden som har vært, ville medført en mye større kostnad for borettslaget. Basert erfaringstall kunne dette kostet opp mot det dobbelte.

Forslag til vedtak:

Det vedtas 300.000,- i prosjekthonorar til styret som kompensasjon. Beløpet tas fra prosjektets budsjett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Document ID 09222115557565249858

Dokument

**Protokoll ekstraordinært årsmøte 10/12-25 for
BORETTLAGET BÅHUSVEIEN 20-28**

Hoveddokument

4 sider

Initiert 2025-12-17 15:30:25 CET (+0100) av Kari-Anne
Lindland (KL)

Ferdigstilt 2025-12-17 15:58:48 CET (+0100)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

+4792826070

Underskriverne

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

+4792826070

Signert 2025-12-17 15:30:58 CET (+0100)

Sigurd Skoglund (SS)

+4793637442

Signert 2025-12-17 15:58:48 CET (+0100)

Denne verifisering ble utstedt 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>





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 10010
BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. desember kl. 19:00 og lukker 13. desember kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/10010>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. desember kl. 17:30.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

|| Informasjonsmøte 03.12.2025 og behov for fysisk deltagelse på 10.12.2025 ||

Dersom du ikke rekker videomøtet 10.12.2025, vil styret være tilgjengelig for å svare på spørsmål og informere onsdag 03.12.2025 mellom kl. 17:00-17:30 på styrets telefon 97318283 samt på Teams (se nyhet på Vibbo).

Dersom du ønsker å delta fysisk på videomøtet 10.12.2025, kan du ta kontakt på styrets telefon 97318283.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kostnadsfordeling ved etablering av balkonger
5. Prosjekthonorar til styret

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

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

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Sigurd Skoglund (andelseier 48)

Forslag til vedtak

Sigurd Skoglund foreslås valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Kostnadsfordeling ved etablering av balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det vises til vedtak om Rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet (ROP-prosjektet) og balkonger gjort på ekstraordinær generalforsamling 18.12.2024. Styret har i samråd med borettslagets nye forretningsfører vurdert vedtaket og kommet frem til at deler av det ikke er presist nok. Enkelte kostnader som ble lagt på de som skal ha balkong, skal i henhold til borettslagsloven § 5-12 dekkes av fellesskapet. Det gjeldende vedtaket innebærer derfor en kompensasjonsordning for andelene det gjelder ved utskifting.

§ 5-12. Vedlikehold o.a. frå andelseigaren

1. *Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.*

Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i

3. *berande konstruksjonar.*

Begrunnelse:

Vedtaket fra 2024 mangler tydelighet, og enkelte punkter strider mot lovens bestemmelser om vedlikehold. Vinduer og radiatorer er borettslagets ansvar og skal derfor ikke påbekostes andelseiere. Borettslaget skal uansett innen 2 år skifte alle vinduer. For andelseiere som nå får balkong, oppstår en særskilt situasjon: Dersom disse må bekoste nye vinduer i forbindelse med ROP-prosjektet, vil vinduene ikke bli skiftet ut sammen med resten av borettslaget når den generelle utskiftingen gjennomføres. For å håndtere dette rettfærdig, må det da etableres en kompensasjonsordning for de berørte andelseierne.

Det anses derfor som lite hensiktsmessig at andelseiere som nå bytter vinduer i forbindelse med ROP-prosjektet skal betale dette selv når de uansett må få kompensert for dette innen 2 år.

En slik ordning innebærer imidlertid betydelig ekstraarbeid for styret, entreprenør og forretningsfører. Det krever detaljerte avtaler, oppfølging av kostnadsfordeling og administrasjon av kompensasjon. Dette vil medføre økte kostnader for borettslaget, både i form av tid og penger. Totalt gjelder dette 42 vinduer.

Det samme gjelder for byttet av radiatorer som gjennomføres i sammenheng med ROP-prosjektet. Totalt byttes 18 radiatorer ut i 5. etasje på langsiden og 3., 4. og 5. etasje på kortsiden. Når borettslaget i framtiden bytter ut radiatorer, vil disse andelseierne ha krav på kompensasjon.

Kostnadsfordeling

Kostnader som skal dekkes av balkonglånet:

- Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke.
- Utskjæring til ny balkongdør.
- Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør.

Kostnader som skal dekkes av fellesskapet:

- Utskifting av vinduer.
- Utskifting av radiatorer.
- Rehabilitering av eksisterende betongdekke.

Forslag til vedtak:

Tidligere vedtak om kostnadsfordeling oppheves og erstattes med følgende:

Balkonglånet skal dekke:

- Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke.
- Utskjæring til ny balkongdør.
- Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør.

Forslag til vedtak

Tidligere vedtak om kostnadsfordeling oppheves og erstattes med følgende: "Balkonglånet skal dekke: Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke. Utskjæring til ny balkongdør. Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør."

Sak 5

Prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

ROP-prosjektet gikk over til utførelse i august 2025. Høsten har vist at prosjektet har ført til betydelig mer arbeid for styret enn forventet. Arbeidsoppgavene har blant annet bestått av (ikke uttømmende liste):

- Nesten daglige samtaler med entreprenør og leverandører i arbeidstiden,
- Jevnlige byggemøter som tar en halv dag samt forberedelse til disse møtene,
- Kommunikasjon med beboere, gjennom svært store mengder henvendelser og for koordinering etc.
- Håndtering av klagesak i Oslo kommune etter klage på støy og lørdagsarbeid samt kommunikasjon ifm. partsuttalelse til bydelsoverlegen/Oslo Politidistrikt.
- I tillegg er det underveis i arbeidet blitt avdekket forhold og nødvendig vedlikehold som ikke har blitt tatt tak i av tidligere styrer og som krevde styrets umiddelbare oppmerksomhet.

Dette har vært nødvendig for at prosjektet gjennomføres til budsjett, innen frist og med høy kvalitet.

Til sammen har dette utgjort 30-40 timer i uken i snitt for styret, i vanlig arbeidstid, på kvelden og i helger. Til sammen for hele prosjektperioden, med forventet arbeid i desember og januar, forventes at det har gått totalt rundt 800 timer på ROP-prosjektet.

Vurdering:

På ordinær generalforsamling i juni 2025 ble det vedtatt å gi styret et ROP-tillegg på 75 000,- for to år (2025 og 2026). Arbeidsmengden siden august har dog vist seg å være betydelig større og mye mer krevende enn forventet. Det foreslås derfor et prosjekthonorar til styret på 300.000 kroner som kompensasjon. Dette utgjør 1,09% av prosjektets fellesbudsjett på 27.477.627,- kroner (Alternativ 2).

Alternativet til at styret tok på seg disse oppgavene hadde vært en ekstern/innleid. Disse tjenestene, med arbeidsmengden som har vært, ville medført en mye større kostnad for borettslaget. Basert erfaringstall kunne dette kostet opp mot det dobbelte.

Forslag til vedtak

Det vedtas 300.000,- i prosjekthonorar til styret som kompensasjon. Beløpet tas fra prosjektets budsjett.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.12.25

Selskapsnummer: 10010 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Sigurd Skoglund foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Kostnadsfordeling ved etablering av balkonger</p> <p>Tidligere vedtak om kostnadsfordeling oppheves og erstattes med følgende: "Balkonglånet skal dekke: Differansen mellom rehabilitering av eksisterende dekke og nytt, utvidet dekke. Utskjæring til ny balkongdør. Differansen mellom nytt vindu og ny balkongdør."</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Prosjekthonorar til styret</p> <p>Det vedtas 300.000,- i prosjekthonorar til styret som kompensasjon. Beløpet tas fra prosjektets budsjett.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Røygine Hodt
BÅHUSVEIEN 24

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528935
9069930

Vår ref (Saksnr):

Dato: 19.03.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20260319 for BÅHUSVEIEN 24.

GNR. 83 BNR. 150

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1935.

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

2240 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



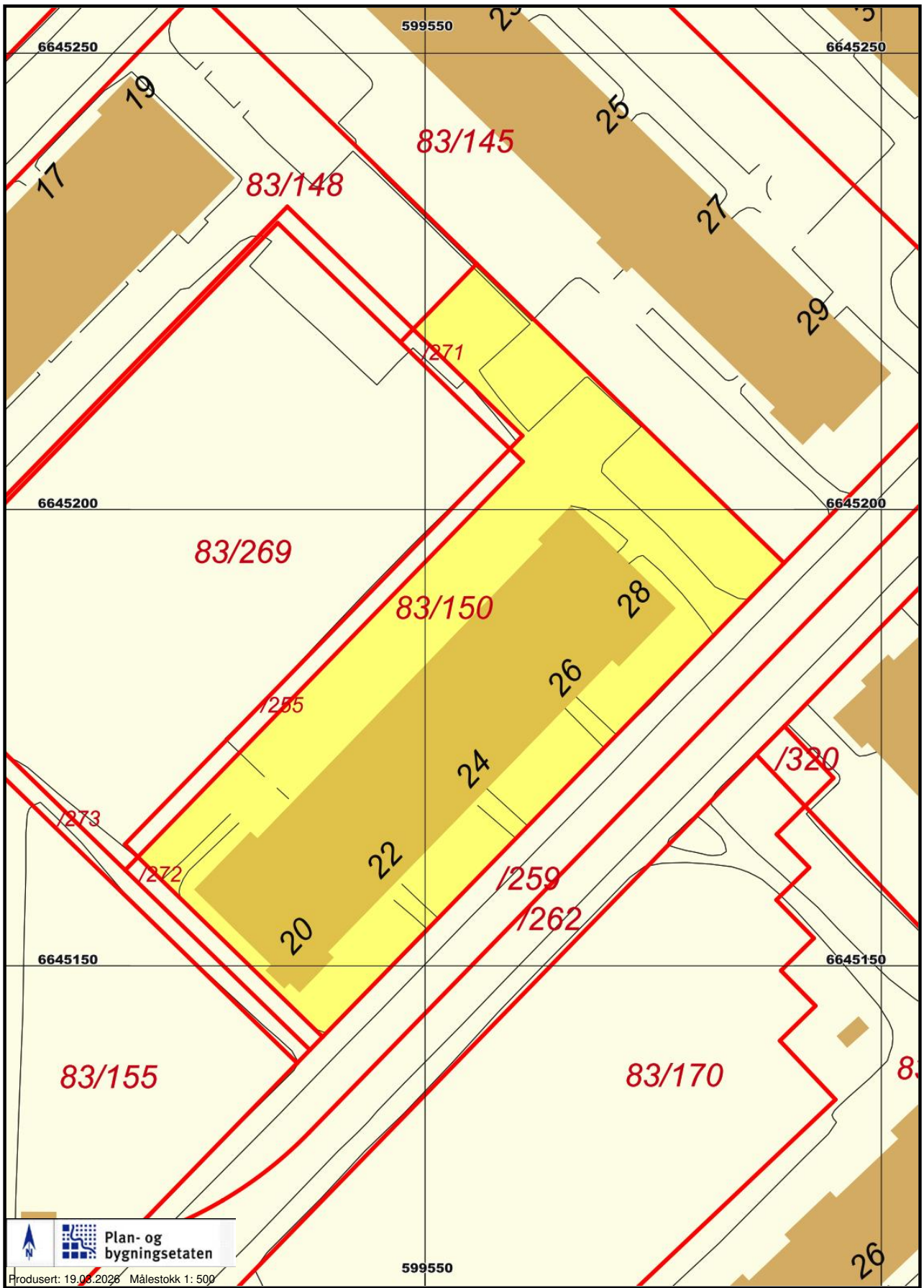
Plan- og bygningsetaten

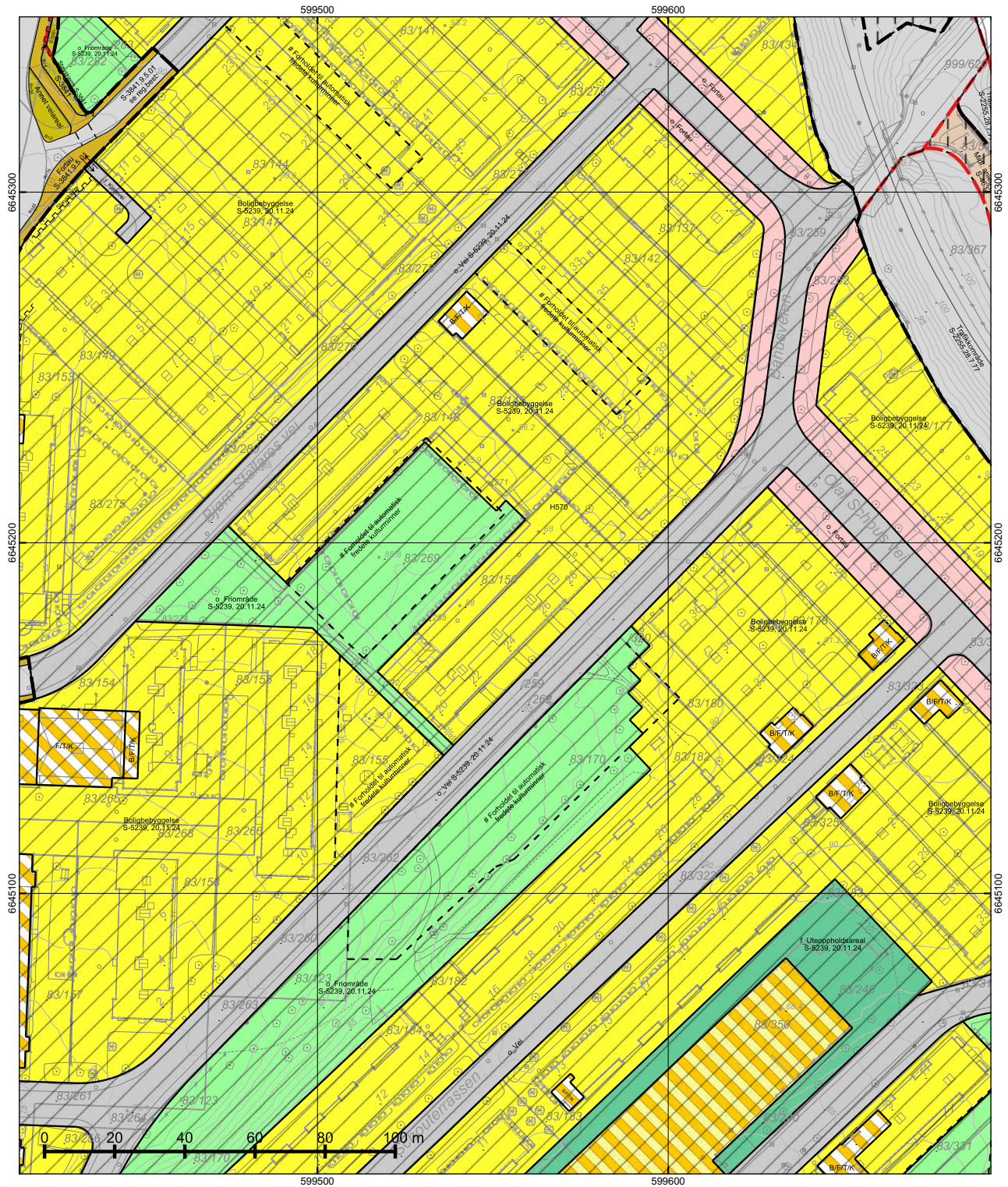
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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


Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 19.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 154793/ 86528935</p> <p>Adresse: Båhusveien 24</p> <p>Gnr/Bnr: 83/150</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	3040 - Friområde

 | | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

 / / / RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

————— 312 - Fortau

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formåavgrensning

————— 932 - Regulert kant kjørebane

- - - - - 936 - Regulert fotgjengerovergang

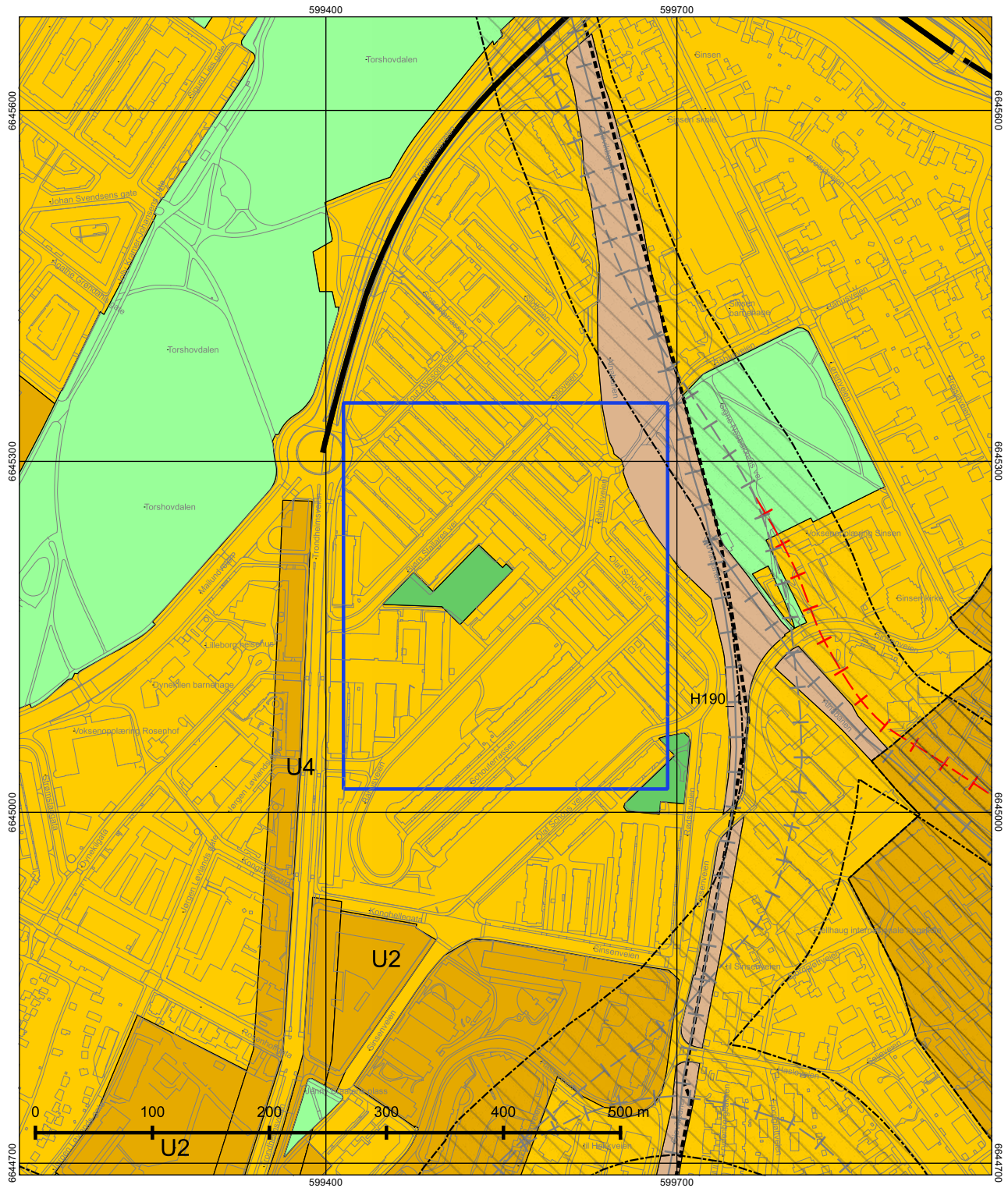
————— Formålgrense

- - - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - - Plangrense (ny lov)

~~~~~ Regulert stoyskjerm

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154793/86528935

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.



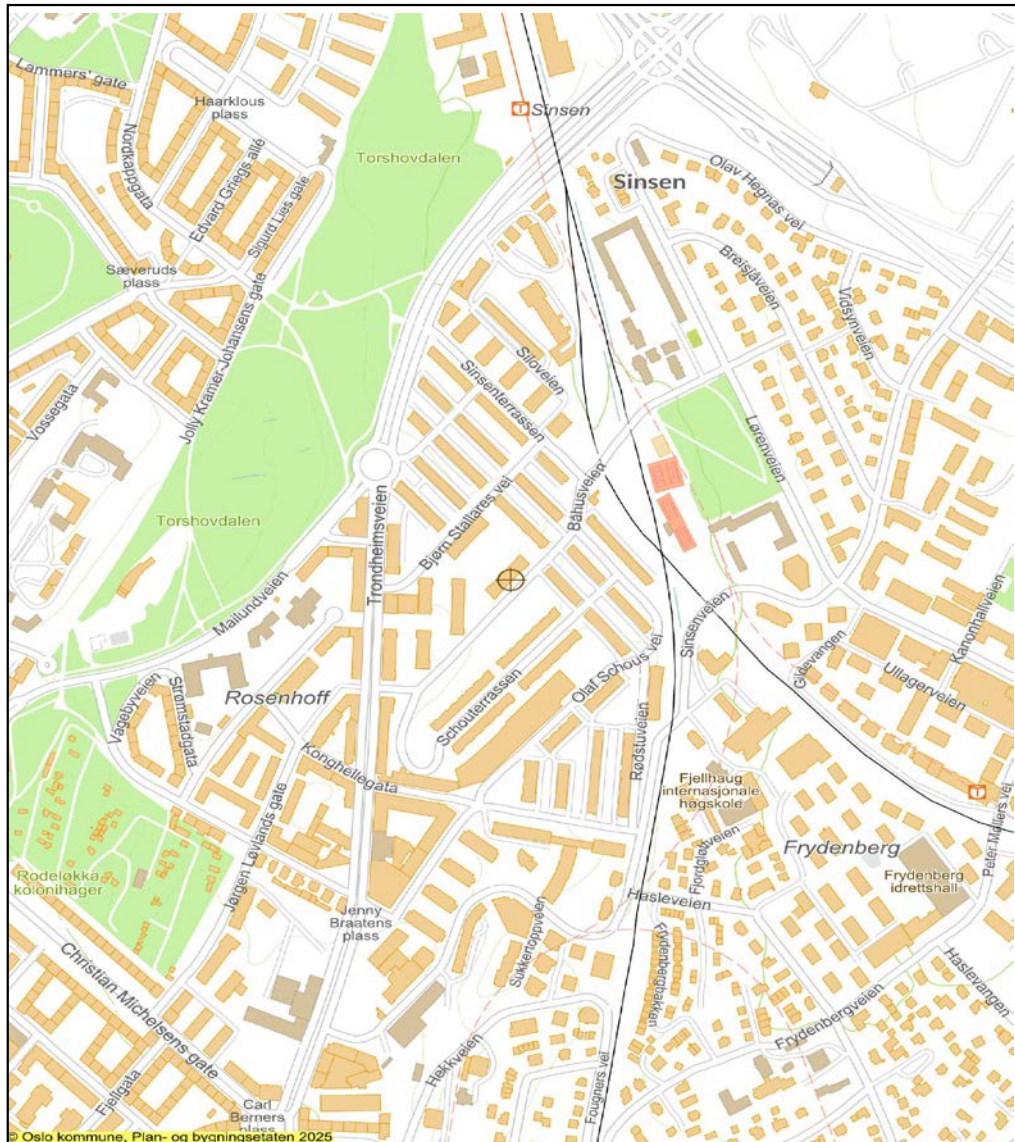
## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |                                                                                     |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret                                                 |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|    | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|    | Banetrase (ikke juridisk)                  |    | Farled                                                    |
|   | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |   | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|                                                                                     |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|                                                                                     |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|                                                                                     |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|                                                                                     |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|                                                                                     |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|                                                                                     |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|                                                                                     |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|                                                                                     |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|                                                                                     |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|                                                                                     |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H390 - Deponi                                             |

# Oversiktskart

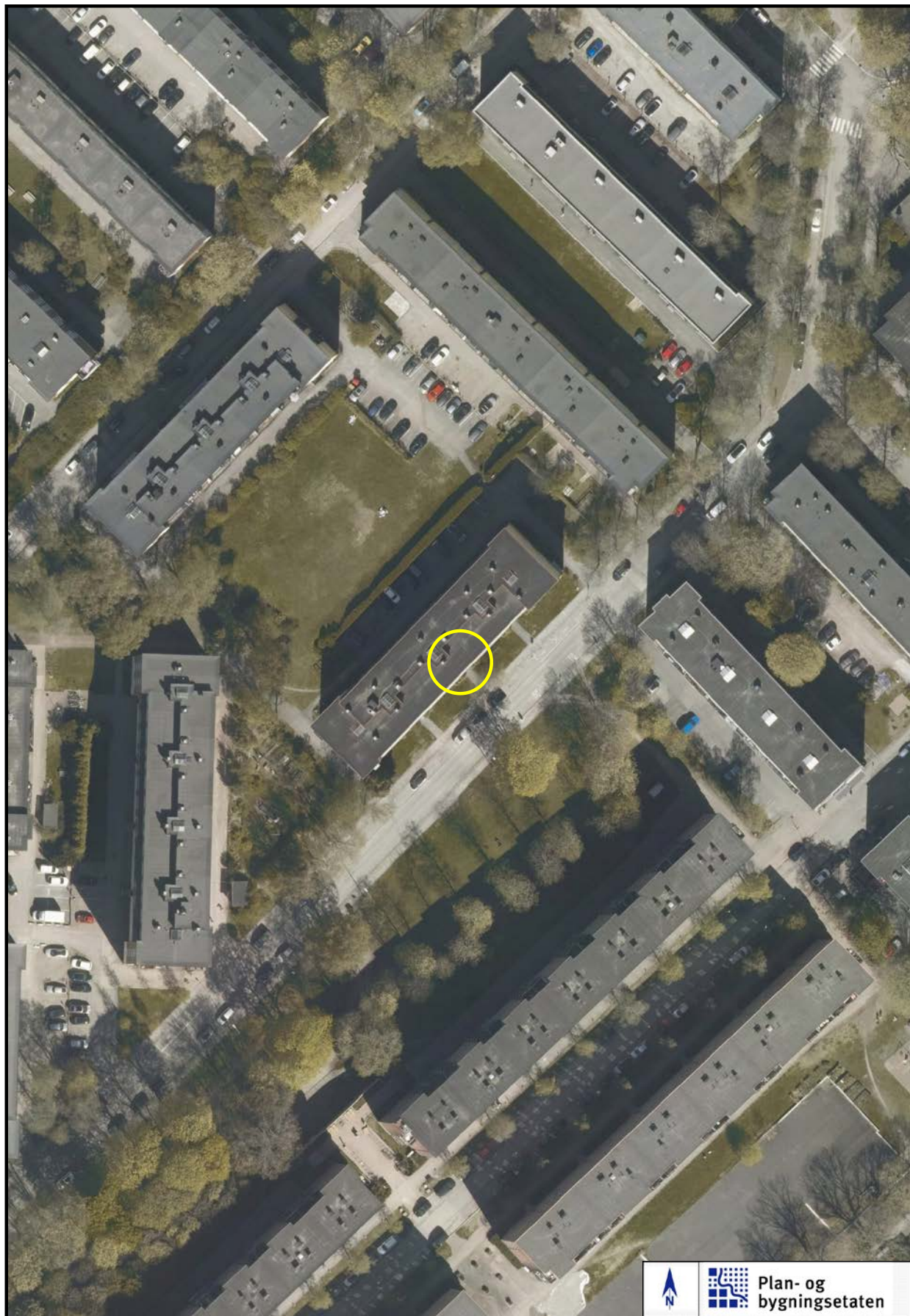
Adr.: Båhusveien 24  
Gnr bnr : 83 / 150

Bydel : GRUNERLØKKA  
Skolekrets (2020/2021): Sinsen



Dato: 19.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Båhusveien 24

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.03.2026



## S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

**Vedtaksdato:** 20.11.2024

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [202100768](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

## Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)

Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

### Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

### 1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

### 1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

## Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøktjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

#### 2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

#### 2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

### 3 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

#### 3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

#### 3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøktjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøktjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøktjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøktjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

#### 3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøktjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

### **3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøktjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse**

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Veg**

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

### **4.2 Kjøreveg**

#### **4.2.1 Felles kjøreveg**

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

### **4.3 Fortau**

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

## **5 Grønnstruktur**

### **5.1 Friområde**

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

## **Bestemmelser til hensynssoner**

## **6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø**

### **6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190**

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

## **6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570**

### 6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparring til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

#### Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

#### Balkonger

Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstille, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygnings sokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrytning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vindusåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerrettsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

#### 6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

### 6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

### 6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### 7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.**

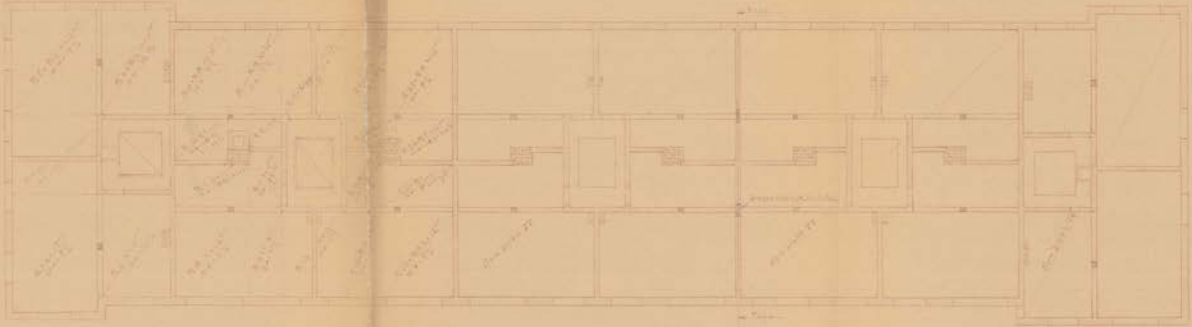
**Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

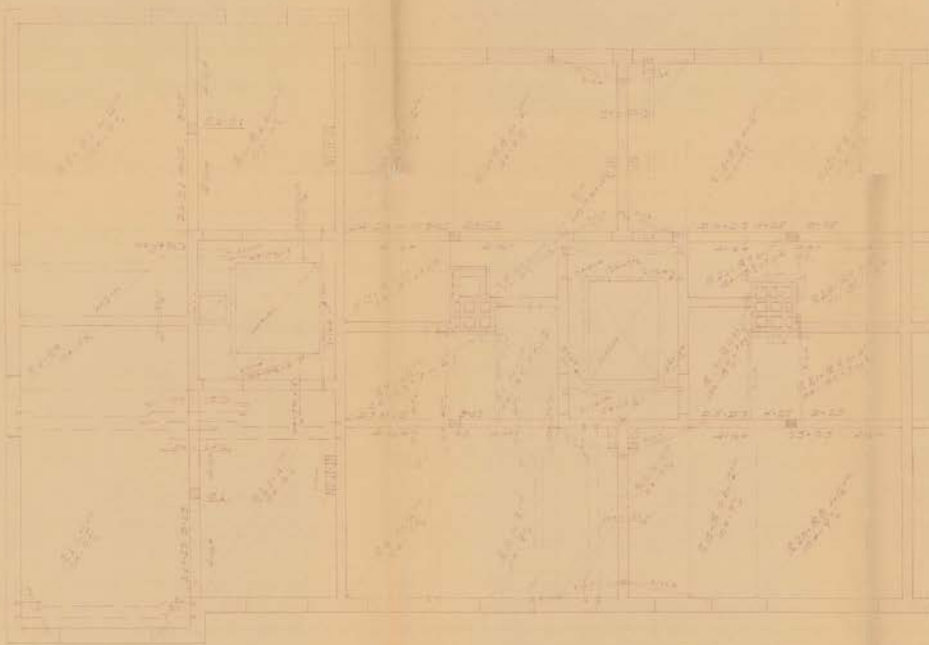
SIGURD SANDRE

TO: HANDELSBANKEN

OVERSIKTSPLAN



ARBEJDSPLAN



ARBEJDSPLAN  
NO. 44 1 (200000)  
1916-1917

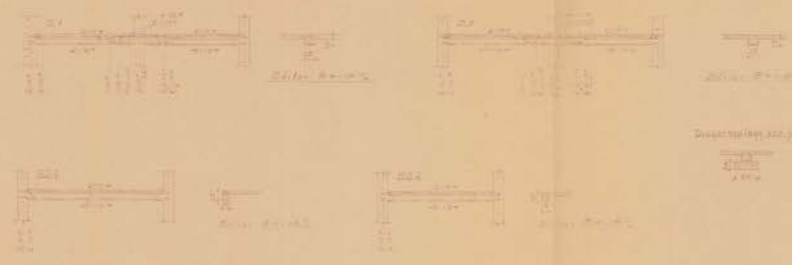
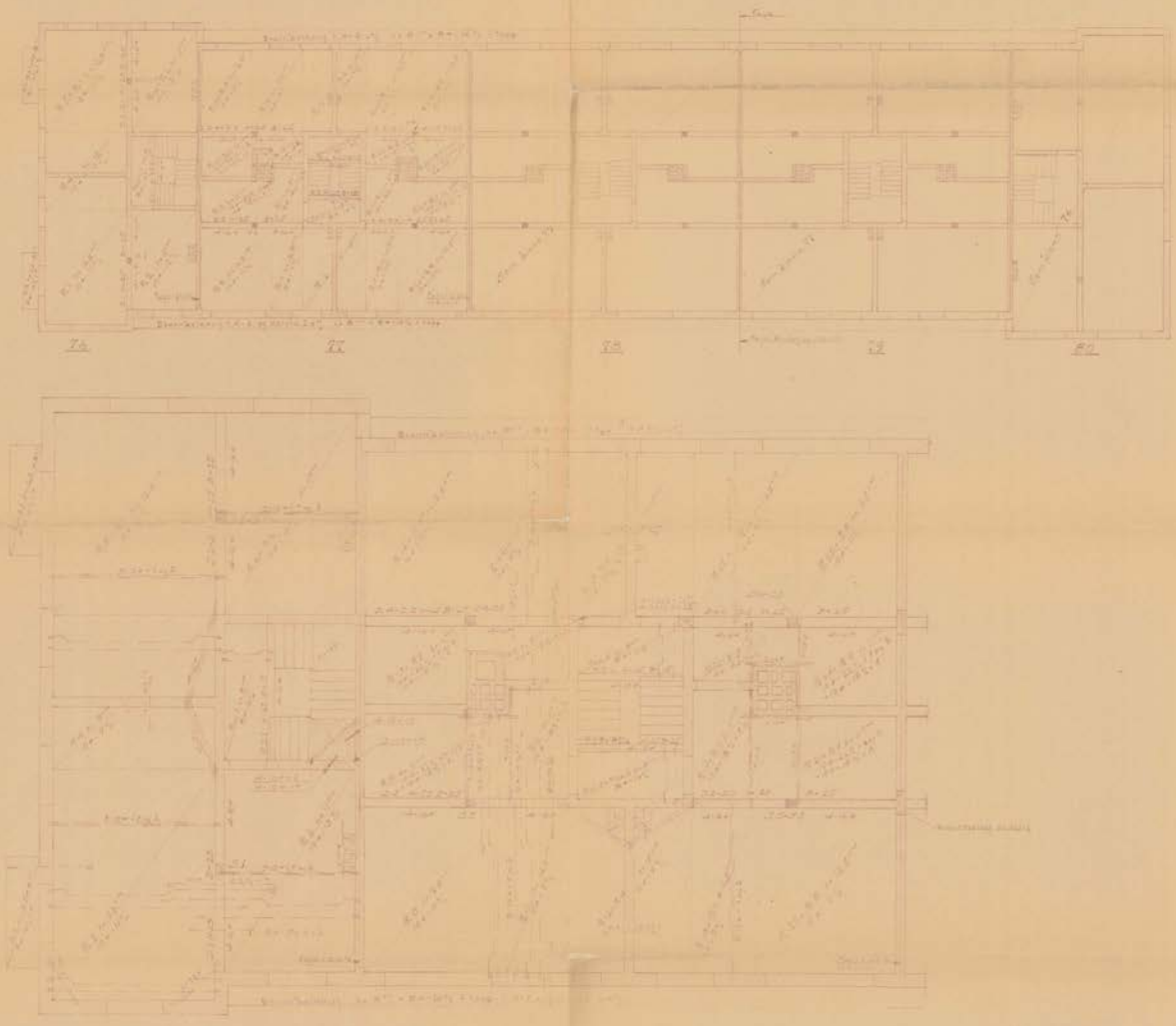
Bygningen er udført af  
Sigsurd Sandre, Arkitekt  
København

Air Diagram  
No. 23  
Date 76 XIX



INGENIØREN  
SIGURD LUND og ASS. ARK. BUREAU  
Sigsurd Sandre  
København

SECRET SERVICE  
 1948-1950

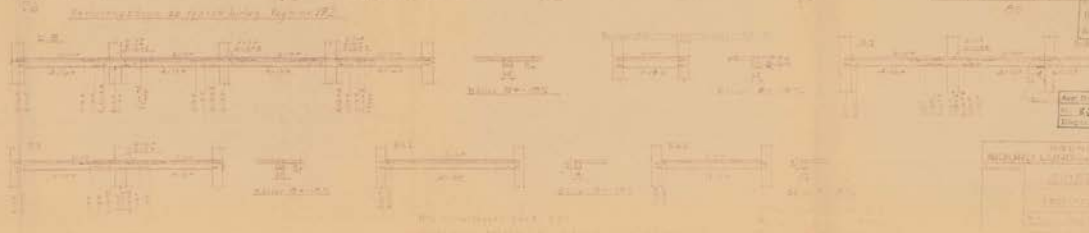


Notes:  
 1. All work to be done in accordance with the specifications and drawings.  
 2. The contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits.  
 3. The work shall be completed within the specified time frame.  
 4. The contractor shall maintain access to all areas at all times.  
 5. The contractor shall be responsible for the safety of all personnel.  
 6. The contractor shall be responsible for the protection of all property.  
 7. The contractor shall be responsible for the cleanup of all debris.  
 8. The contractor shall be responsible for the disposal of all waste.  
 9. The contractor shall be responsible for the maintenance of all equipment.  
 10. The contractor shall be responsible for the insurance of all work.

SECRET SERVICE  
 1948-1950  
 100-100000-100000  
 100-100000-100000

SECRET SERVICE  
 1948-1950  
 100-100000-100000  
 100-100000-100000

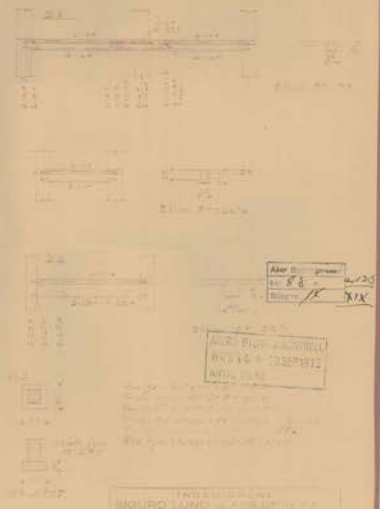
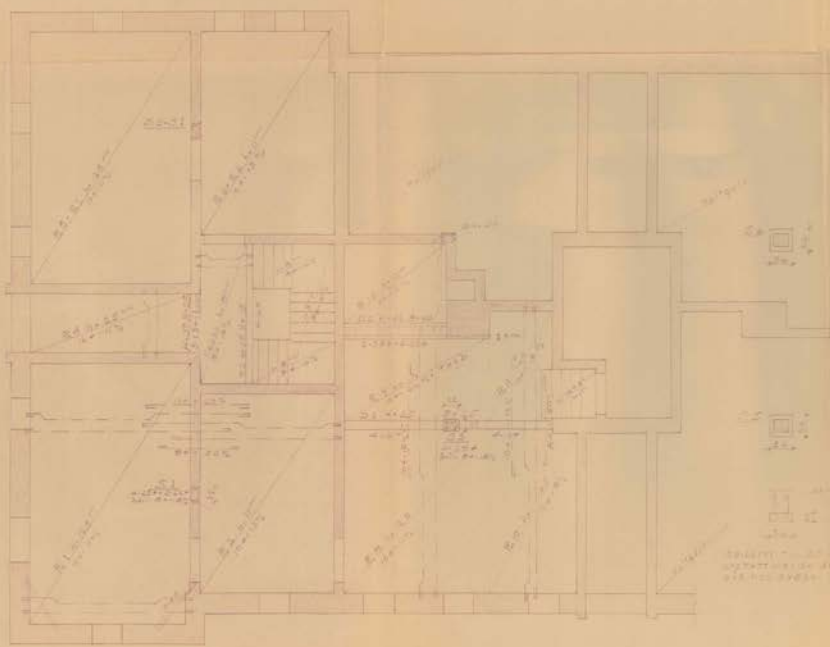
STEEL BRIDGE  
 22' SPAN 20'00" DEPTH



SECTION 1-1  
 SECTION 2-2  
 SECTION 3-3  
 SECTION 4-4  
 SECTION 5-5  
 SECTION 6-6  
 SECTION 7-7  
 SECTION 8-8  
 SECTION 9-9  
 SECTION 10-10  
 SECTION 11-11  
 SECTION 12-12  
 SECTION 13-13  
 SECTION 14-14  
 SECTION 15-15  
 SECTION 16-16  
 SECTION 17-17  
 SECTION 18-18  
 SECTION 19-19  
 SECTION 20-20  
 SECTION 21-21  
 SECTION 22-22  
 SECTION 23-23  
 SECTION 24-24  
 SECTION 25-25  
 SECTION 26-26  
 SECTION 27-27  
 SECTION 28-28  
 SECTION 29-29  
 SECTION 30-30  
 SECTION 31-31  
 SECTION 32-32  
 SECTION 33-33  
 SECTION 34-34  
 SECTION 35-35  
 SECTION 36-36  
 SECTION 37-37  
 SECTION 38-38  
 SECTION 39-39  
 SECTION 40-40  
 SECTION 41-41  
 SECTION 42-42  
 SECTION 43-43  
 SECTION 44-44  
 SECTION 45-45  
 SECTION 46-46  
 SECTION 47-47  
 SECTION 48-48  
 SECTION 49-49  
 SECTION 50-50  
 SECTION 51-51  
 SECTION 52-52  
 SECTION 53-53  
 SECTION 54-54  
 SECTION 55-55  
 SECTION 56-56  
 SECTION 57-57  
 SECTION 58-58  
 SECTION 59-59  
 SECTION 60-60  
 SECTION 61-61  
 SECTION 62-62  
 SECTION 63-63  
 SECTION 64-64  
 SECTION 65-65  
 SECTION 66-66  
 SECTION 67-67  
 SECTION 68-68  
 SECTION 69-69  
 SECTION 70-70  
 SECTION 71-71  
 SECTION 72-72  
 SECTION 73-73  
 SECTION 74-74  
 SECTION 75-75  
 SECTION 76-76  
 SECTION 77-77  
 SECTION 78-78  
 SECTION 79-79  
 SECTION 80-80  
 SECTION 81-81  
 SECTION 82-82  
 SECTION 83-83  
 SECTION 84-84  
 SECTION 85-85  
 SECTION 86-86  
 SECTION 87-87  
 SECTION 88-88  
 SECTION 89-89  
 SECTION 90-90  
 SECTION 91-91  
 SECTION 92-92  
 SECTION 93-93  
 SECTION 94-94  
 SECTION 95-95  
 SECTION 96-96  
 SECTION 97-97  
 SECTION 98-98  
 SECTION 99-99  
 SECTION 100-100

DESIGNED BY  
 ENGINEER  
 DRAWN BY  
 CHECKED BY  
 APPROVED BY

SINSEN SANDAC  
 KVARTALNE SKIZIRJE



PROJEKTOVALA  
 BUREAU ZA ARHITEKTURU I  
 INŽENJERING  
 BEOGRAD, B. B. 11  
 1958. G.

# SINSEN SØNDRE.

JERNBJELKER OVER VINDUSÅPNINGER.

Hvor spekket mer 2.05x65x7, i tillegg

15 mm plater med 40 m spenn

100 mm plater med 40 m spenn

Almindelige balkonger

Brand balkonger

Årsk. Tegningsskisse: 10/11/24  
 No. 33/10  
 SINEP: 13  
 1911.14 + 12 SEP 1934  
 1911.14 + 12 SEP 1934

| Teoretiske<br>Nurpenger | Teoretiske<br>spennvidder | $\frac{1}{8}$ | Kopplengder | Last = 1100 kg/m |      | 1800 kg/m   |      | 2580 kg/m   |      | 3200 kg/m   |      | 1450 kg/m   |             | 2350 kg/m   |           | 2200 kg/m   |        | 2550 kg/m   |      |
|-------------------------|---------------------------|---------------|-------------|------------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|--------|-------------|------|
|                         |                           |               |             | 10m. Profil      | kg/m | 10m. Profil | kg/m | 10m. Profil | kg/m | 10m. Profil | kg/m | 10m. Profil | kg/m        | 10m. Profil | kg/m      | 10m. Profil | kg/m   | 10m. Profil | kg/m |
| 0.67                    | 0.87                      | 0.95          | 0.43        | 105 21P.8        | 111  | 111 21P.8   | 440  | 242 21P.8   | 620  | 304 21P.8   | 780  | 131 21P.8   | 270 21P.8   | 700         | 240 21P.8 | 540         | 21P.8  |             |      |
| 1.38                    | 1.68                      | 0.31          | 1.68        | 340 21P.8        | 560  | 21P.10      | 820  | 780 21P.10  | 1180 | 980 21P.10  | 1350 | 450 21P.8   | 1150        | 885 21P.10  | 680       | 21P.10      |        |             |      |
| 1.51                    | 1.91                      | 0.37          | 1.65        | 407 21P.8        | 645  | 21P.10      | 980  | 840 21P.10  | 1260 | 1180 21P.10 | 1480 | 530 21P.10  | 1290        | 1050 21P.10 | 960       | 21P.10      | 1200   | 21P.10      |      |
| 2.15                    | 2.35                      | 0.48          | 2.51        | 750 21P.10       | 1120 | 21P.12      | 1100 | 1750 21P.12 | 2180 | 2180 21P.12 | 2680 | 890 21P.10  | 1940        | 21P.12      | 1180      | 1600 21P.12 | 21P.12 | 21P.12      |      |
| 2.26                    | 2.46                      | 0.75          | 2.68        | 825 21P.12       | 1350 | 21P.14      | 1180 | 1920 21P.14 | 2480 | 2480 21P.14 | 3080 | 1080 21P.12 | 2140 21P.12 | 1680 21P.12 | 21P.12    | 21P.14      | 21P.14 | 21P.14      |      |
| 2.38                    | 2.58                      | 0.83          | 2.80        | 915 21P.12       | 1500 | 21P.14      | 1240 | 2120 21P.14 | 2840 | 2840 21P.14 | 3440 | 1140 21P.12 | 2360 21P.12 | 1820 21P.12 | 21P.14    | 21P.14      | 21P.14 | 21P.14      |      |
| 2.76                    | 2.96                      | 1.10          | 3.22        | 1210 21P.12      | 1980 | 21P.16      | 1300 | 2800 21P.16 | 3500 | 3500 21P.16 | 4200 | 1600 21P.14 | 3140 21P.14 | 2420 21P.14 | 21P.16    | 21P.16      | 21P.16 | 21P.16      |      |
| 2.89                    | 3.07                      | 1.18          | 3.33        | 1300 21P.12      | 2120 | 21P.16      | 1360 | 3000 21P.16 | 3700 | 3700 21P.16 | 4400 | 1700 21P.14 | 3340 21P.14 | 2600 21P.14 | 21P.16    | 21P.16      | 21P.16 | 21P.16      |      |
| 3.01                    | 3.21                      | 1.30          | 3.47        | 1430 21P.14      | 2340 | 21P.16      | 1400 | 3320 21P.16 | 4020 | 4020 21P.16 | 4800 | 1800 21P.14 | 3500 21P.14 | 2860 21P.14 | 21P.16    | 21P.16      | 21P.16 | 21P.16      |      |

171-280 1/20  
 1/20 - 50

W. for 21P.8 = 39 cm<sup>3</sup>, for 21P.10 = 480 cm<sup>3</sup>, for 21P.12 = 1094 cm<sup>3</sup>, for 21P.14 = 1630 cm<sup>3</sup>, for 21P.16 = 2334 cm<sup>3</sup>, for 21P.18 = 3222 cm<sup>3</sup> og for 21P.20 = 428 cm<sup>3</sup>.

INGENIØR  
 SIGURD LUNDEGARDEN LAGS

**AKER KOMMUNE**

**BYGNINGSKONTROLLEN**

Attest nr. 1158-1936.

## Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lange & Hauff,  
under 7/9.35, anmeldte byggearbeide  
våningshus, Sinsen,  
på gårds nr. 83, bruks nr. 150,  
tomt nr. - vei kvartal XIX,  
tilhørende Brødrene Johnson, Murn. A/S.  
er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/10.37, er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest inkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.  
Vann- og Kloakkvesenet, den 3/4.1939.  
Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 21 april 1939.

Feiermesteren  
Bygningschef.

W. R. S.  
Bygningsinspektør.

*Linn 27/4.39.*

*W. R. S.*

**Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12**



**Kampen Installasjon AS**  
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 20194

|                               |                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Eier/kunde</b>             | <b>Telefon:</b>                                          |
| Navn: Oslo Murermesterbedrift | <b>Telefon2:</b>                                         |
| Adressa: Strømsveien 200      | <b>Mobil:</b> +47 46357455                               |
|                               | <b>FAX:</b>                                              |
| Postnr/sted: 0668 OSLO        | <b>E-post:</b> 127162150313680@voucher.24sevenoffice.com |

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

|                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlegg</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| Adresse: Båhusveien 20                                                                                                                                                                                                               |
| Postnr/sted: 0573 OSLO                                                                                                                                                                                                               |
| Anvendelse:                                                                                                                                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg <input type="checkbox"/> Utvidelse <input checked="" type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Feilsøking <input type="checkbox"/> Kontroll <input type="checkbox"/> Service brann/nødlys |
| Anvendte normer:                                                                                                                                                                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400:2022 <input type="checkbox"/> NEK 400:2018 <input type="checkbox"/> NEK 400:2014 <input type="checkbox"/> NEK 400:2010 <input type="checkbox"/> Andre:                                   |
| Beskrivelse av anlegget:                                                                                                                                                                                                             |
| 4t - Skru fast eksisterende bokser for pipevifter til piper.<br>Frakoble 2 stk tilførsler på tak for å sette på nytt beslag. Tilkoble kursene til eksisterende sikkerhetsbryter og koblingsboks.                                     |
| It - klippe bort koblingspunkter som er rustet eller i dårlig stand og tilkoble disse på nytt.<br>Feilsøke jordfeil på pipevifter - Ingeb feil funnet.<br>Planlegge med blikkenslager                                                |
| Andre tekniske spesifikasjoner:                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Installatør</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                         |
| Navn: Kampen Installasjon                                                                                                                                                                                                                                            | Dato: 30.11.2025 |                         |
| Adresse: Bøgata 10                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                         |
| Postnr/sted: 0655 Oslo                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                         |
| Telefon: 91 35 81 89                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                         |
| E-post: post@kampeninstallasjon.no                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                         |
| Org.nr.: 981 393 082                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                         |
| Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre. |                  |                         |
| Kunde:                                                                                                                                                                                                                                                               | Montør:          | Autorisert installatør: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | TS               |                         |

**Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12**



**Kampen Installasjon AS**  
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 10139

|                     |                         |                                                              |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Eier/kunde</b>   |                         | <b>Telefon:</b>                                              |
| <b>Navn:</b>        | Oslo Murermesterbedrift | <b>Telefon2:</b>                                             |
| <b>Adressa:</b>     | Strømsveien 200         | <b>Mobil:</b> +47 46357455                                   |
|                     |                         | <b>FAX:</b>                                                  |
| <b>Postnr/sted:</b> | 0668 OSLO               | <b>E-post:</b> 127162150313680@vouch<br>cr.24sevenoffice.com |

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

|                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlegg</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Adresse:</b> Båhusveien 20                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Postnr/sted:</b> 0573 OSLO                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Anvendelse:</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg <input type="checkbox"/> Utvidelse <input checked="" type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Feilsøking <input type="checkbox"/> Kontroll <input type="checkbox"/> Service brann/nødlys |
| <b>Anvendte normer:</b>                                                                                                                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/> NEK 400:2022 <input type="checkbox"/> NEK 400:2018 <input type="checkbox"/> NEK 400:2014 <input type="checkbox"/> NEK 400:2010 <input checked="" type="checkbox"/> Andre: Nek 400 2002                      |
| <b>Beskrivelse av anlegget:</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Prosjektnr. 2040<br>Løsne div koblingsbokser for pipevifter og sikkerhetsbrytere.                                                                                                                                                    |
| <b>Andre tekniske spesifikasjoner:</b>                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Installatør</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                |
| <b>Navn:</b> Kampen Installasjon                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Dato:</b> 29.10.2025 |                                |
| <b>Adresse:</b> Bøgata 10                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |
| <b>Postnr/sted:</b> 0655 Oslo                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                                |
| <b>Telefon:</b> 91 35 81 89                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                |
| <b>E-post:</b> post@kampeninstallasjon.no                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |
| <b>Org.nr.:</b> 981 393 082                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                |
| Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre. |                         |                                |
| <b>Kunde:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Montør:</b>          | <b>Autorisert installatør:</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                |

# Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12



**Kampen Installasjon AS**  
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 10136

|                                     |                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Eier/kunde</b>                   | <b>Telefon:</b>                                          |
| <b>Navn:</b> Oslo Muremesterbedrift | <b>Telefon2:</b>                                         |
| <b>Adressa:</b> Strømsveien 200     | <b>Mobil:</b> +47 46357455                               |
|                                     | <b>FAX:</b>                                              |
| <b>Postnr/sted:</b> 0668 OSLO       | <b>E-post:</b> 127162150313680@voucher.24sevenoffice.com |

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlegg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Adresse:</b> Båhusveien 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Postnr/sted:</b> 0573 OSLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Anvendelse:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Feilsøking <input type="checkbox"/> Kontroll <input type="checkbox"/> Service brann/nødlys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Anvendte normer:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400:2022 <input type="checkbox"/> NEK 400:2018 <input type="checkbox"/> NEK 400:2014 <input type="checkbox"/> NEK 400:2010 <input type="checkbox"/> Andre:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Beskrivelse av anlegget:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prosjektnr. 2040<br>Befaring av jobben, montert opp stikk ute på balkong, koblet på strøm via stikk i leilighet eller bokset kabel<br>Montering av utestue på veranda oppgang 22<br>[09.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Befaring med Sezar<br>Montere stikk i oppg 20 Bak siden<br><br>[10.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 22, 12 leiligheter<br><br>[11.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 24, 11 av 12. andel 42 mangler<br>Montering av stikkontakt på balkong oppgang 24<br>Montering av stikkontakt på balkong oppgang 26 og 28<br>[12.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montere stikk oppg 26 |
| <b>Andre tekniske spesifikasjoner:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Installatør</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                |
| <b>Navn:</b> Kampen Installasjon                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Dato:</b> 19.12.2025 |                                |
| <b>Adresse:</b> Bøgata 10                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |
| <b>Postnr/sted:</b> 0655 Oslo                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                                |
| <b>Telefon:</b> 91 35 81 89                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                |
| <b>E-post:</b> post@kampeninstallasjon.no                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |
| <b>Org.nr.:</b> 981 393 082                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                |
| Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre. |                         |                                |
| <b>Kunde:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Montør:</b>          | <b>Autorisert installatør:</b> |

$\pi^i$

# Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12



**Kampen Installasjon AS**  
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 10136

|                                     |                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Eier/kunde</b>                   | <b>Telefon:</b>                                              |
| <b>Navn:</b> Oslo Muremesterbedrift | <b>Telefon2:</b>                                             |
| <b>Adressa:</b> Strømsveien 200     | <b>Mobil:</b> +47 46357455                                   |
|                                     | <b>FAX:</b>                                                  |
| <b>Postnr/sted:</b> 0668 OSLO       | <b>E-post:</b> 127162150313680@vouch<br>er.24sevenoffice.com |

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlegg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Adresse:</b> Båhusveien 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Postnr/sted:</b> 0573 OSLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Anvendelse:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Feilsøking <input type="checkbox"/> Kontroll <input type="checkbox"/> Service brann/nødlys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Anvendte normer:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400:2022 <input type="checkbox"/> NEK 400:2018 <input type="checkbox"/> NEK 400:2014 <input type="checkbox"/> NEK 400:2010 <input type="checkbox"/> Andre:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Beskrivelse av anlegget:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prosjektnr. 2040<br>Befaring av jobben, montert opp stikk ute på balkong, koblet på strøm via stikk i leilighet eller bokset kabel<br>Montering av utestue på veranda oppgang 22<br>[09.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Befaring med Sezar<br>Montere stikk i oppg 20 Bak siden<br><br>[10.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 22, 12 leiligheter<br><br>[11.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 24, 11 av 12.<br>andel 42 mangler<br>Montering av stikkontakt på balkong oppgang 24<br>Montering av stikkontakt på balkong oppgang 26 og 28<br>[12.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montere stikk oppg 26<br><b>Andre tekniske spesifikasjoner:</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Installatør</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                |
| <b>Navn:</b> Kampen Installasjon                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Dato:</b> 19.12.2025 |                                |
| <b>Adresse:</b> Bøgata 10                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |
| <b>Postnr/sted:</b> 0655 Oslo                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                                |
| <b>Telefon:</b> 91 35 81 89                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                |
| <b>E-post:</b> post@kampeninstallasjon.no                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                |
| <b>Org.nr.:</b> 981 393 082                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                |
| Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre. |                         |                                |
| <b>Kunde:</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Montør:</b>          | <b>Autorisert installatør:</b> |

$\mu_i$

# Nabolagsprofil

Båhusveien 24 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                    |        |        |
|------------------------------------|--------|--------|
| Rosenhoff<br>Linje 17              | 3 min  | 0.3 km |
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 3 min  | 0.3 km |
| Sinsen<br>T-bane, buss, trikk      | 10 min | 0.8 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5               | 13 min | 0.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 16 min | 1.3 km |

## Skoler

|                                                                   |        |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>603 elever, 30 klasser                  | 5 min  | 0.4 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)<br>160 elever, 12 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>614 elever, 34 klasser              | 16 min | 1.3 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>498 elever, 30 klasser             | 12 min | 0.9 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser                | 15 min | 1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser                 | 22 min | 1.8 km |
| Hersleb videregående skole                                        | 24 min |        |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

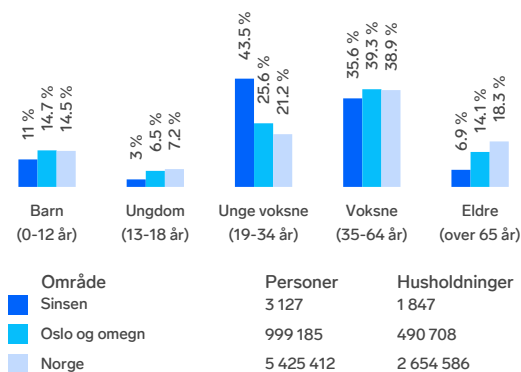
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                            |       |        |
|--------------------------------------------|-------|--------|
| Sinsen barnehage (1-6 år)<br>133 barn      | 5 min | 0.4 km |
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>140 barn   | 6 min | 0.4 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 6 min | 0.5 km |




## Dagligvare

|                                                      |       |        |
|------------------------------------------------------|-------|--------|
| Nærbutikken Schouterrassen<br>PostNord, søndagsåpent | 2 min | 0.1 km |
| Kiwi Rosenhoff                                       | 3 min |        |




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

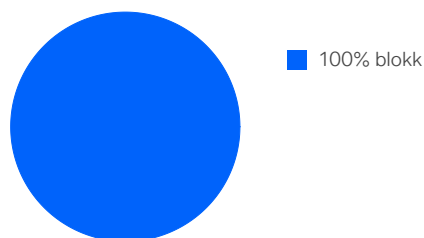
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Sinsenparken 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Rosenhoff 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Sinsen 5 min 
-  SATS Carl Berner 5 min 

## Boligmasse







«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

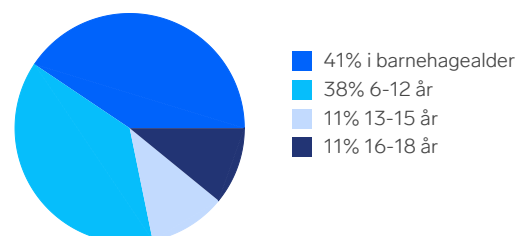
Sitat fra en lokalkjent



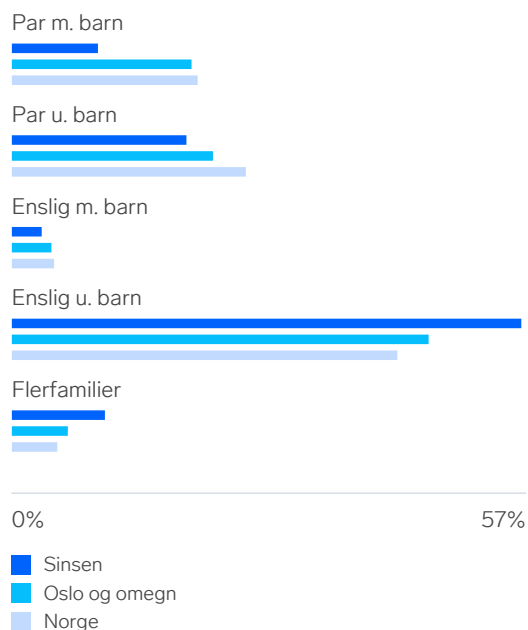
## Varer/Tjenester

-  Carl Berner passasjen 7 min 
-  Apotek 1 Carl Berner 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

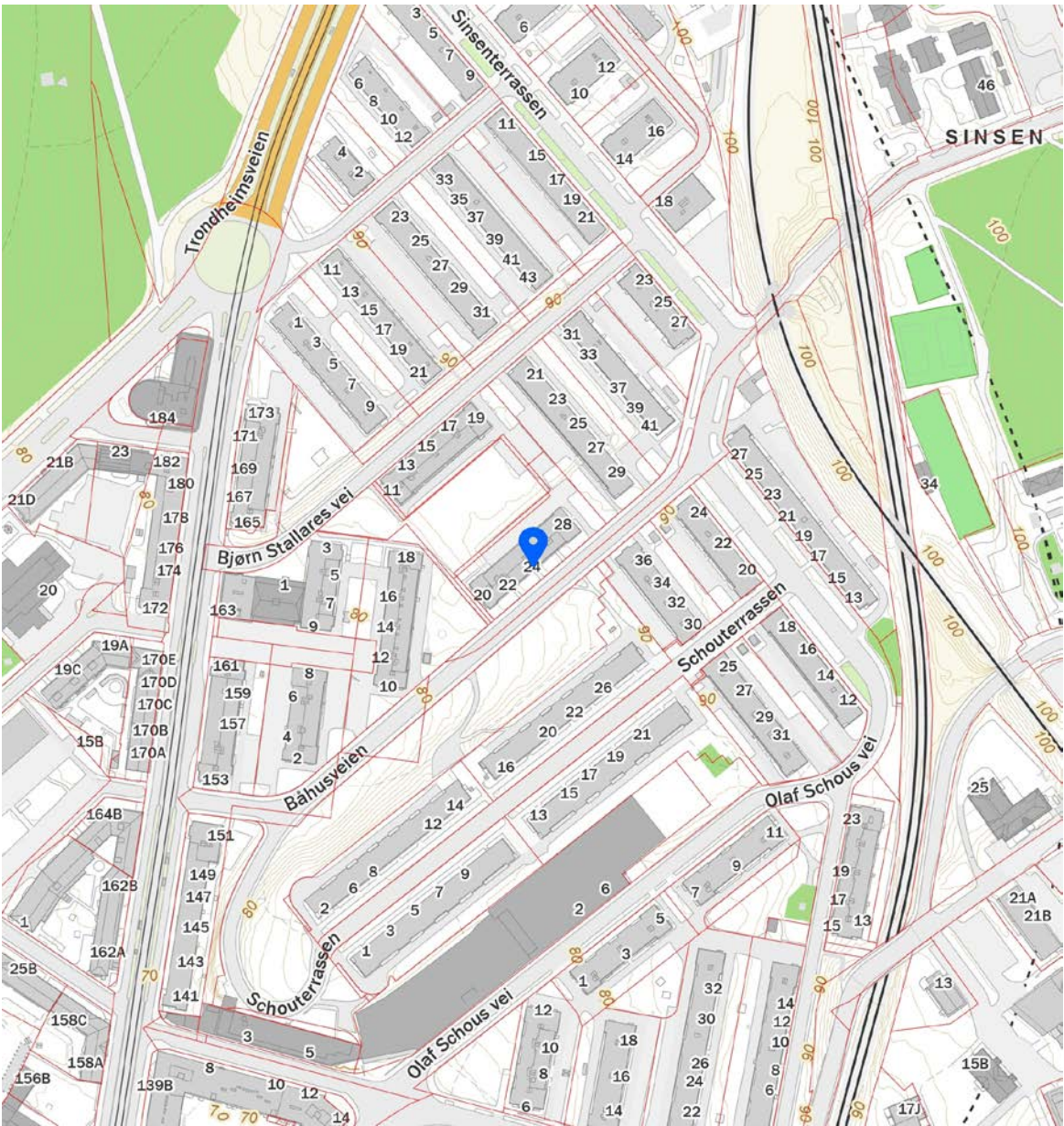
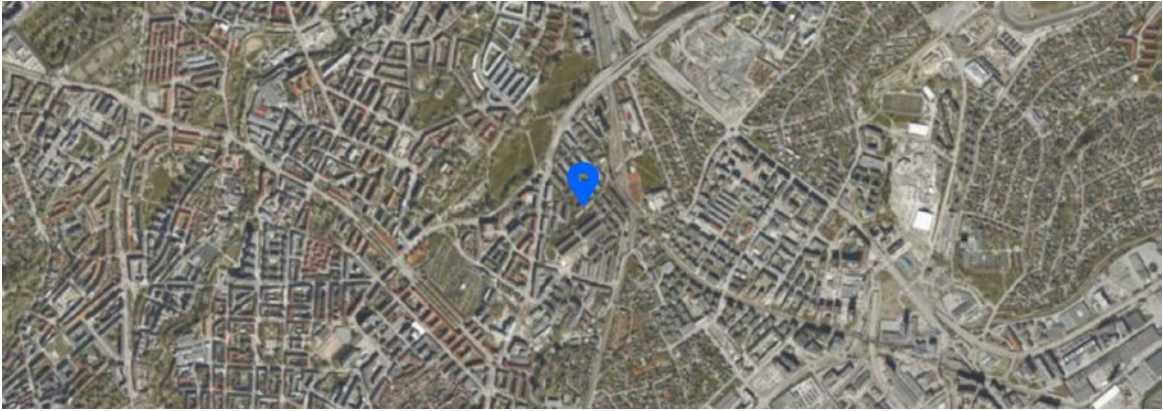


## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 70% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



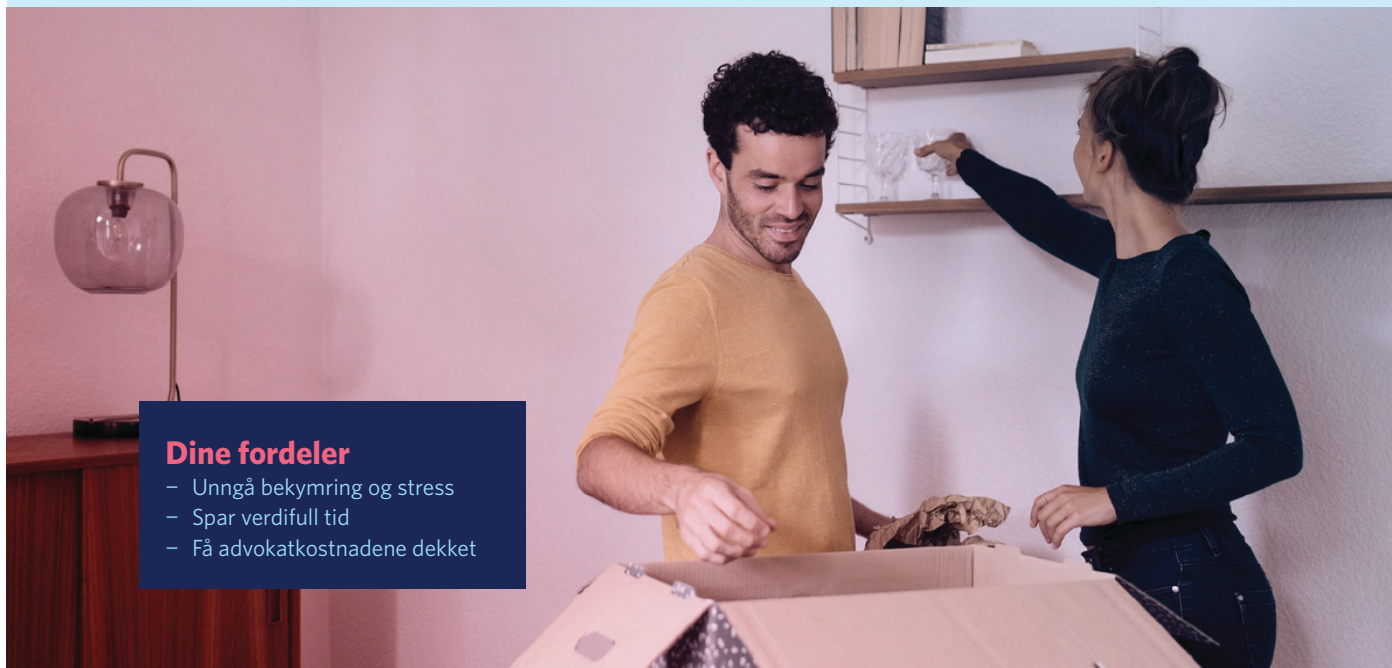
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikrings-selskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## 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 eigeendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt  
Eiendomsmegler MNEF / Partner

regine.hodt@emera.no  
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Regine Hodt  
regine.hodt@emera.no  
452 05 154

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING