Båhusveien 26, 0573 OSLO



PROPR.NO

Selger
Elise Breivik Smebye
45887539

Prisantydning
4 100 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 83 Bnr. 150 Andelsnr. 47

Pen arealeffektiv 1(2)-roms | Nytt bad 2015 | Varmtv. og fyring inkl | Kan bygges om til 2-roms | IN-Ordning

PRISANTYDNING
kr 4 100 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 277 946 kr

TOTALPRIS
kr 4 377 946 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 348 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
38kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
2 239kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1939



Velkommen til Båhusveien 26



En lys og arealeffektiv 1(2)-roms leilighet med skjermet beliggenhet og idyllisk utsyn.



Koselig separat kjøkken med god skapplass og heltre benkeplate.



Hyggelig spiseplass på kjøkkenet gir rom for hverdagsmåltider og en koselig atmosfære.



Kjøkkenet er utstyrt med ovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin – alt du trenger for en praktisk hverdag.



Hyggelig stue med plass til både sofagruppe og spiseplass.





Leiligheten har fyring via radiator som er inkl. i felleskostnadene. Radiator samt vinduer skal byttes i regi av borettslaget i løpet av 2028.



Leiligheten har godt med naturlig lys og god takhøyde (2,63m) som gir en god romfølelse.



Leiligheten har en god, arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter.



Innbydende entré med plass til oppbevaring og speil – gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk.



Lys gang med enkel tilgang til alle rom.



Alkove med plass til dobbeltseng og klesskap.



Gir følelsen av et eget soverom i leiligheten – med lufting i toppen av veggen mot stuen.



Baderom fra 2015 i regi av borettslaget. Varmtvann er inkl. i felleskostnadene



Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører, servant med skap og opplegg for vaskemaskin.



Kottet gir ekstra lagringsplass i tillegg til skapene på soverommet – perfekt for klær, sko og annet du vil ha lett tilgjengelig.

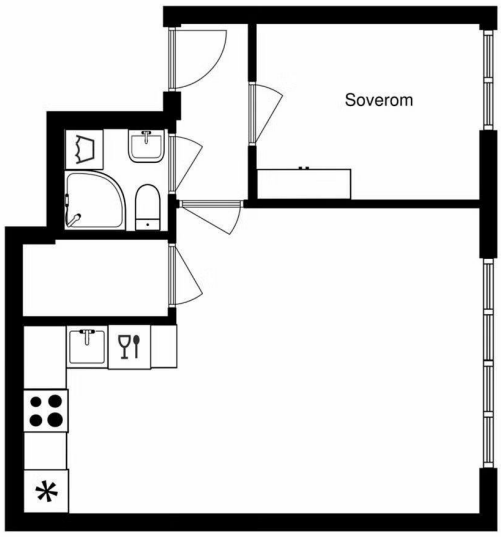


I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 4.4 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planløsning



Alt.plan

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Alternativ planløsning. Mange beboere i borettslaget har flyttet kjøkkenet ut i stuen og laget eget soverom.



Borettslaget tilbyr en trivelig uteplass med utemøbler og grill – perfekt for hyggelige stunder i sommerhalvåret.



Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget (venteliste).



Meget sentral og attraktiv beliggenhet ved Rosenhoff/Sinsen – kort vei til sentrum og enkel tilgang til kollektivtransport med buss (inkl. nattlinjer), trikk, T-bane og flybuss til Gardermoen.



Store grøntområder gir rom for avslapning og hyggelige sammenkomster på varme sommerdager.



Gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som Torshovdalen, Torshovparken, Ola Narr, Tøyenparken, Sofienbergparken, Botanisk hage og Akerselva – ideelt for både trening og fritid.

Om boligen

Velkommen til en lys og sjarmerende leilighet med en effektiv planløsning og en lun atmosfære. Kjøkkenet har en tidsriktig og koselig stil som gir rommet varme og personlighet – et sted det er lett å trives. Leiligheten har en arealeffektiv utforming med mulighet for å etablere et eget soverom, og fremstår som et lunt og velholdt hjem med lite vedlikeholdsbehov. Badet ble totalrenovert i 2015, og med fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene bor du både komfortabelt og økonomisk. Leiligheten ligger stille til i grønne omgivelser, men likevel med kort vei til alt du trenger på Sinsen, Rosenhoff og Grünerløkka. Et perfekt hjem for førstegangskjøpere – klart til å flytte rett inn!

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, og borettslaget har parkeringsplasser til leie. På forsiden av bygget finnes EL-bil-ladere fra Oslo kommune. Visning avtales direkte med selger. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere som ønsker et lunt, praktisk og økonomisk hjem i et attraktivt område.

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Høydepunkter ved boligen:
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
- Bad totalrenovert i 2015
- Parkeringsplasser til leie i borettslaget
- Vedtatt innendørs sykkelbod (2025)
- Effektiv planløsning med mulighet for eget soverom
- Lys og sjarmerende leilighet med lun atmosfære
- Lite vedlikeholdsbehov – klart til innflytting
- Stille beliggenhet i grønne omgivelser
- Kort vei til kollektivtransport, butikker og servicetilbud
- Nær Grünerløkka, Sinsen, Rosenhoff og Torshov
- Perfekt førstegangskjøp i attraktivt og sentralt område

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolige og grønne omgivelser i Båhusveien, med kort vei til kollektivtransport, butikker, kafeer og servicetilbud. Området gir enkel tilgang til Grünerløkka, Carl Berner og Torshov, og kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til byens puls. Dette er et attraktivt område for førstegangskjøpere som ønsker et praktisk og sentralt hjem.

Annet

IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
Borettslaget har vedtatt IN-ordning, som gir andelseiere mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden individuelt. Dette kan gi lavere månedlige felleskostnader og større fleksibilitet i finansieringen. Ordningen administreres av OBOS og gjelder lån med flytende rente.

Generalforsamlingen for borettslaget vedtok at boligselskapet tiltrer ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i september 2025.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget, som består av mange tilsvarende leiligheter. Forkjøpsretten er begrenset til borettslagets andelseiere og avklares parallelt med salget.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om styregodkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Dersom kjøper ikke er godkjent som ny andelseier på

overtakelsestidspunktet, har kjøper ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse foreligger, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Omkostninger

4 100 000 kr (Prisantydning)
277 946 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 377 946 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 387 236 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Båhusveien 26, 0573 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 150

Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 25.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22579-1005 **Referansenummer:** JG1549

Foretak: KAI TORE NÆSS **Takstingeniør:** Kai Tore Næss **Vår ref:** KTN

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

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss

Uavhengig Takstingeniør

kai-tore@outlook.com

995 28 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Sidehengslet isolerte vinduer satt inn 88. Kan åpnes både som sidehengslet og i luftestilling med å vippe dem inn i topp
Tett isolert brannklassifisert dør med kikkehull
Befaringen og rapporten begrenser seg til den spesifike leiligheten og den eksterne boden i underetg. Utvendige forhold er ble ikke undersøkt under befaringen. Bygningen er et leilighetsbygg som er iflg Ambita oppført i 1939
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Oppforet flatt tak med innvendig fall. Grunnmur i betong. Fasader med malt puss. Vinduer med isolerglass fra 1988. Flatt tak antatt tekket med membran/folie. Det opplyses også at det er et fellesareal med plen og vegetasjon
Jeg velger å sette

INNVENDIG Gå til side

På gulvet er det vinylbelegg på kjøkken og i entre - forøvrig er det laminat. På vegger er det malt betong, malte plater i lettvegg mellom sovalkove og stue og noe malt strie på kjøkken og ene veggen i stue.
Taket er hvitmalt og materialet ble ikke undersøkt, men det antas betong som er glattpusset og malt
Det antas at etasjeskillet er av betong. Men dette ble ikke nøye undersøkt, men ut ifra bygningens struktur ellers er dette sannsynlig.
Det anbefales at måling av radon utføres
litt svelling nederst på badedør. Dør inn til bod er en overfalsdør

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble i regi av borettslaget pusset opp i 2015
Det ble foretatt et fuktsøk med protimeter og det ga ingen utslag for unormal fukt
Det er flislagt gulv. Varmekilde er varmekabler. Ifølge eier fungerer dette som det skal. Høydeforskjell fra sluk topp terskel ved dør ble målt med laser til i overkant 3 cm
I sluket kan man se membran klemt under klemring og det antas at dette er en banemembran/sveisemembran med påstøp. På vegg kan man se litexlignende plater når man åpner inspeksjonsluke i vegg. Det antas at det er utført med smøremembran iht gjeldende normer. Under etablering av badet i 2015 var det krrav til UK, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt og derfor en TG2. NB! Det forutsettes at borettslaget sitter på dokumentasjon og kontrollerklæringer for utførelsen i 2015. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon og kontrollerklæring fra uavhengig kontroll vil dette være en TG 2
Montert i 2015 og under befaring var det ingen tegn til at det var skader på dette utover normal slitasje
Det er montert et mekanisk avtrekksvifte som antas å føre avtrekk videre inn i felles avtrekkskanal
Tilliggende konstruksjoner er mur/betong og det er ikke mulig å bore for videre inspeksjon

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning montert i ukjent år med nye fronter 2019 og ny benkeplate i 2023. Under befaring var det ikke tegn til fukt og fuktskader. Aquastopp(elektronisk sensor for vannlekkasje) anbefales montert for å forminske skader ved en evnt vannlekkasje. Komfyrvakt ble installert i 2023. Hvitevarene er ikke integrert i kjøkkenet
Ingen elektrisk ventilator, men det er et avtrekk til avtrekkskanal nær komfyr - naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Forkrommet kobberrør fra tak til dusj, kobberrør fra gulv til servant, antatt plastrør fr gulv til kjøkkenbenk. Det er også noe rør i rør med inspeksjonsluke i kasse nær toalett på badet. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av rørene da det meste ligger skjult.
Det er to lokale stoppekraner - en for bad i inspeksjonsluke og en for kjøkken under benken, men en hovedstoppekran var ikke å finne inne i leiligheten. Det antas at dette finnes i et felles teknisk rom i bygningen, men tar forbehold om dette.
Av det som kunne besiktiges under befaring så man pvc rør.
Hvordan videre avløpsrør er ble ikke undersøkt
Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk med naturlig avtrekk til en antatt felles avtrekkskanal på kjøkken og en elektrisk avtrekksvifte på badet.
Vannboren varme - radiator på kjøkken og under vindu i stue. Felles varmekilde
fra borettslaget - dette ble ikke undersøkt nærmere under befaring og derfor TG IU
Varmtvann fra felles anlegg - dette ble er ikke undersøkt under befaring og derfor TG IU
Radiatorer med vanntilførsel fra felles anlegg. Ikke undersøkt annet enn det som er synlig i leiligheten
Skap i felles gang med måler, automatsikringer og kursfortegnelse
Brannslokkeapparat og røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Rapporten er begrenset til forhold inne i leiligheten og kun denne er befart, men det opplyses om utvendig tomt med vegetasjon og mulighet for rekerasjon på felles område.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

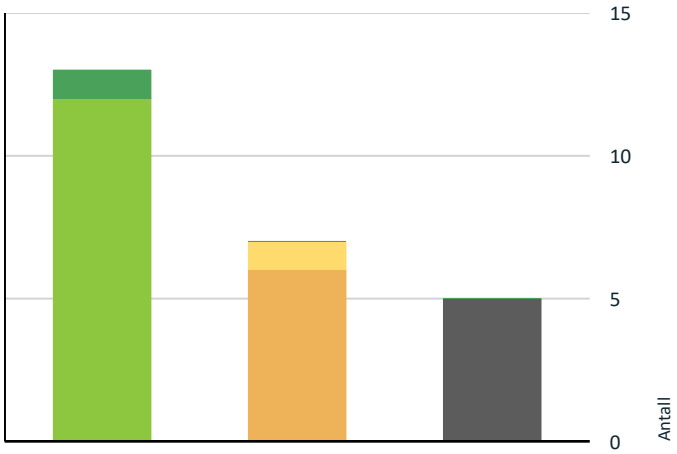
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

En lettvegg er satt opp i stue for å danne en sovealkove

Sammendrag av boligens tilstand

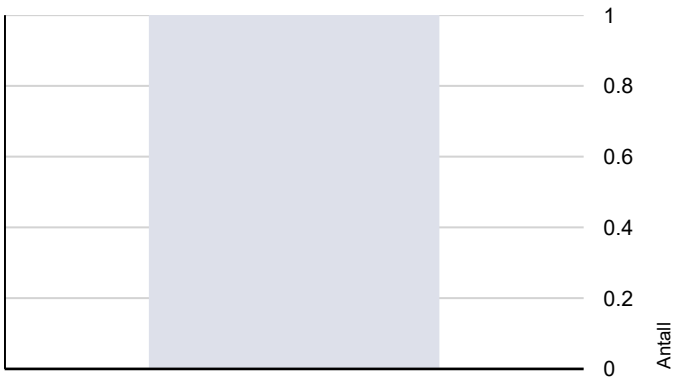
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Dette er det som kommer opp i Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Flislagt bad med utstyr fra 2015. Laminat og vinyl på gulv i tørre rom, malte vegger og himlinger. Kjøkken med ny fronter 2018

Vedlikehold
Nytt bad i 2015, bygget en lettvegg med sovealkove i stue, fornyet kjøkkenfrinter 2018, nye sikringer og komfyrvakt på det elektriske anlegget i 2023

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Sidehengslet isolerte vinduer satt inn 88. Kan åpnes både som sidehengslet og i luftestilling med å vippe dem inn i topp

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra 1988 og normal levetid er oppnådd. Observerte sprekkdannelser i overflatebehandlingen, men kunne ikke se noe råte. Men utskiftning bør tenkes på

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

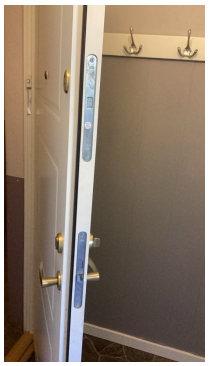
Ingen konkrete skader på vinduene under befaring og ingen påkrevde tiltak umiddelbart, men pga den høye alderen settes TG2





TG 1 Dører

Tett isolert brannklassifisert dør med kikkehull



TG IU Andre utvendige forhold

Befaringen og rapporten begrenser seg til den spesifike leiligheten og den eksterne boden i underetg. Utvendige forhold er ble ikke undersøkt under befaringen. Bygningen er et leilighetsbygg som er iflg Ambita oppført i 1939
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Oppforet flatt tak med innvendig fall. Grunnmur i betong. Fasader med malt puss. Vinduer med isolerglass fra 1988. Flatt tak antatt tekket med membran/folie. Det opplyses også at det er et fellesareal med plen og vegetasjon
TG IU er satt da befaringen var begrenset til forhold i leiligheten

INNVENDIG

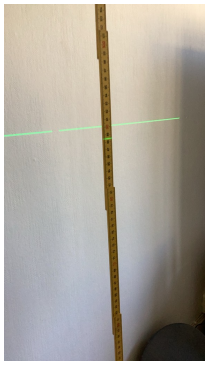
TG 1 Overflater

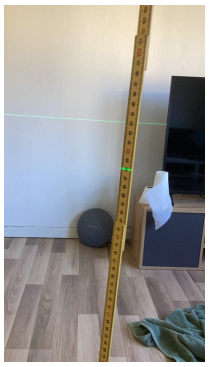
På gulvet er det vinylbelegg på kjøkken og i entre - forøvrig er det laminat. På vegger er det malt betong, malte plater i lettvegg mellom sovalkove og stue og noe malt strie på kjøkken og ene veggen i stue. Taket er hvitmalt og materialet ble ikke undersøkt, men det antas betong som er glattpusset og malt

Tilstandsrapport













TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det antas at etasjeskillet er av betong. Men dette ble ikke nøye undersøkt, men ut ifra bygningens struktur ellers er dette sannsynlig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte 2,4 cm høyde avvik. Dette er ikke unormalt på gamle bygg. I grenseland til at det kan dreie seg om avvik større enn 20mm innenfor to meter. Men det anbefales ikke å gjøre tiltak mot dette da kostnaden for dette vil være høyere enn en evnt positiv effekt. Et snev av knirking ble også registrert - trolig grunnet høydeavviket

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Et tiltak for å rette opp dette avviket umiddelbart anbefales ikke da kostnaden for et slikt tiltak vil være høy i forhold til en positiv virkning. Men om gulvet skal byttes ut/fornyes anbefales det å vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det anbefales at måling av radon utføres

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt resultat fra radonmålinger

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

litt svelling nederst på badedør. Dør inn til bod er en overfalsdør







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble i regi av borettslaget pusset opp i 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble foretatt et fuktsøk med protimeter og det ga ingen utslag for unormal fukt

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Varmekilde er varmekabler. Ifølge eier fungerer dette som det skal. Høydeforskjell fra sluk topp terskel ved dør ble målt med laser til i overkant 3 cm

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket kan man se membran klemt under klemring og det antas at dette er en banemembran/sveisemembran med påstøp. På vegg kan man se litexlignende plater når man åpner inspeksjonsluke i vegg. Det antas at det er utført med smøremembran iht gjeldende normer. Under etablering av badet i 2015 var det krrav til UK, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt og derfor en TG2. NB! Det forutsettes at borettslaget sitter på dokumentasjon og kontrollerklæringer for utførelsen i 2015. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon og kontrollerklæring fra uavhengig kontroll vil dette være en TG 2

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



sluk - membran under klemring

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert i 2015 og under befaring var det ingen tegn til at det var skader på dette utover normal slitasje

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hull som vil synliggjøre en evnt lekkasje i sisterne

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert et mekanisk avtrekksvifte som antas å føre avtrekk videre inn i felles avtrekkskanal

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert liten luftespalte under dør som igjen fører til for liten luftutskiftning

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det finnes lufterister man kan sette inn i innvendige dører. Dette anbefales å gjøre for å få bedre luftutskiftning på badet



Mekanisk avtrekk på badet



For liten glippe under dør til bad, samt at gulvet på badet er bygget opp og hindrer god tilluft

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner er mur/betong og det er ikke mulig å bore for videre inspeksjon

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert i ukjent år med nye fronter 2019 og ny benkeplate i 2023. Under befaring var det ikke tegn til fukt og fuktskader. Aquastopp(elektronisk sensor for vannlekkasje)anbefales montert for å forminske skader ved en evnt vannlekkasje. Komfyrvakt ble installert i 2023. Hvitevarene er ikke integrert i kjøkkenet



Kjøkken med nye fronter i 2019

Tilstandsrapport



Kjøkken med nye fronter i 2019

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen elektrisk ventilator, men det er et avtrekk til avtrekkskanal nær komfyr - naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ingen mekanisk avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Andre tiltak:
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

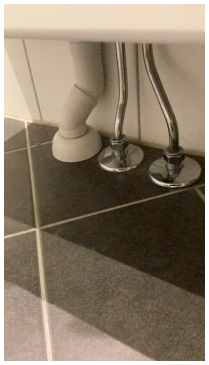
Det anses ikke nødvendig å gjøre noen tiltak ifm dette i nær fremtid. Det er et naturlig avtrekk på kjøkken via en avtrekkskanal samt vinduer til å åpne. Men mekanisk avtrekk er å anbefale

TEKNISKE INSTALLASJONER

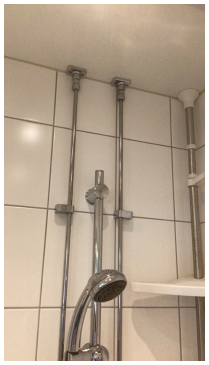
TG 1 Vannledninger

Forkrommet kobberrør fra tak til dusj, kobberrør fra gulv til servant, antatt plastrør fr gulv til kjøkkenbenk. Det er også noe rør i rør med inspeksjonsluke i kasse nær toalett på badet. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av rørene da det meste ligger skjult.
Det er to lokale stoppekraner - en for bad i inspeksjonsluke og en for kjøkken under benken, men en hovedstoppekran var ikke å finne inne i leiligheten. Det antas at dette finnes i et felles teknisk rom i bygningen, men tar forbehold om dette.









TG 1 Avløpsrør

Av det som kunne besiktiges under befaring så man pvc rør. Hvordan videre avløpsrør er ble ikke undersøkt

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk med naturlig avtrekk til en antatt felles avtrekkskanal på kjøkken og en elektrisk avtrekksvifte på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder i særlig grad på kjøkken og bad. Sovealkove har ingen luftemulighet

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å bedre tilluften til badet og det ville vært til stor fordel med et mekanisk avtrekk på kjøkken

Tilstandsrapport



avtrekk som føres i felles avtrekkskana

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannboren varme - radiator på kjøkken og under vindu i stue. Felles varmekilde

TG IU Varmesentral

fra borettslaget - dette ble ikke undersøkt nærmere under befaring og derfor TG IU

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg - dette ble er ikke undersøkt under befaring og derfor TG IU

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer med vanntilførsel fra felles anlegg. Ikke undersøkt annet enn det som er synlig i leiligheten

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skap i felles gang med måler, automatsikringer og kursfortegnelse

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Det opplyses om elektriske arbeider i 2015 ifm varmekabler og ifm ny komfyr 2023 og satte inn automatsikring 2023. For disse arbeidene foreligger det samsvarserklæring, sluttkontroll og sjekkliste fra autorisert innstalatør
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

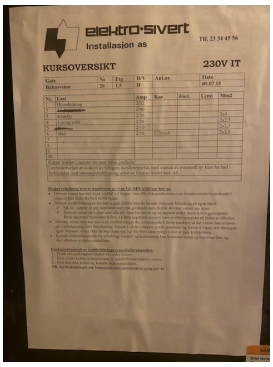
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En utvidet el-kontroll anbefales tatt av noen med den riktige kompetansen for dette

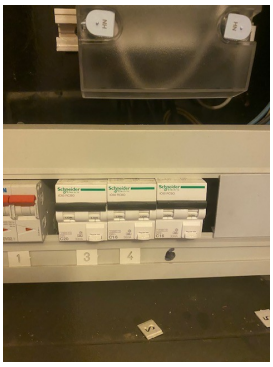
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Utover å se på sikringskap og synlige kontakter og brytere ble ikke det elektriske anlegget kontrollert ytterligere under befaring da dette området er utenfor min kompetanse.



Kursfortegnelse



Automatsikringer

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokkeapparat og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2018

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ikke funksjontestet denne under befaring, men bruker opplyser om at denne fungerer som den skal

TOMTEFORHOLD

TG IU Andre tomteforhold

Rapporten er begrenset til forhold inne i leiligheten og kun denne er befart, men det opplyses om utvendig tomt med vegetasjon og mulighet for rekerasjon på felles område.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

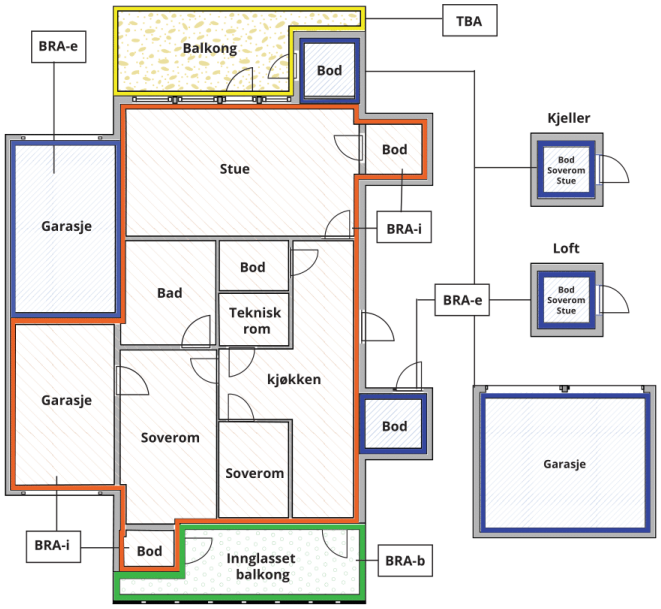
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	38	4		42	
SUM	**38**	**4**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, Sovealkove, Kjøkken, Entré, Bad, Bod	Bod 2	

Kommentar

Til leiligheten disponeres en bod på kjellerplanet på litt over 4 m2 og derav 42 m2. Altså 42 m2 inklusive den boden i kjeller
Takhøyde målt til litt over 2,6 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: En lettvegg er satt opp i stue for å danne en sovealkove

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektrisk - montert komfyrvakt og kontakt til komfyr

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	36	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Den ene boden er ekstern og en disponibel bod i kjellerteg på litt over 4 m2

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	150		0	2239.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Båhusveien 26

Hjemmelshaver
Båhusv 20-28 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BÅHUSV 20-28 BORETTSLAGET	956817943			Smebye Elise Breivik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 2.etasje med sentral og attraktiv beliggenhet like ved Sinsen. Nærhet til butikker, serveringssteder samt diverse andre service tilbud. Nærhet til offentlig transport inn og ut av byen der T-bane, buss og trikk har hyppige avganger. Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter liste i borettslaget. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser ellers.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei/gate

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger tilhørende borettslaget

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger tilhørende borettslaget

Regulering

Boligbebyggelse(leilighetsbygg)

Om tomten

Gressplener med vegetasjon. Felles grill og rekrasjonsområde på borettslagets tomt

Tinglyste/andre forhold

Har ikke funnet andre relevante forhold, men tar et forbehold om at det kan være oversett forhold som burde stått her

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 500 000	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Fra tidligere eier 2023	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	03.08.2025	
3	05.08.2025	Rettet årstall for montering kjøkkenfronter og benkeplate

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring

Båhusveien 26, 0573 OSLO

09 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Båhusveien 26	Båhusveien 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 54568479

Informasjon om selger

Selger

Smebye, Elise Breivik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Høsten 2025 er det igangsatt omfattende rehabilitering av byggets fasader, tak og balkonger. Fasadepussen er revet helt inn til teglstein og erstattet med ny puss. Taket rehabiliteres med nytt takbelegg, nye taksluk og nye beslag, samt nødvendig mur- og pussarbeid på takflater og piper. Eksisterende brannbalkonger rives, og det etableres nye bruksbalkonger. Arbeidet ferdigstilles etter planen i januar/februar 2026.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Murmesterbedrift, Palmgren

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av nedtrappingmodus og komfyrvakt på kjøkken. Skiftet sikringer til sikringer med automatisk jordfeilbryter, inkludert hovedsikring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bolig elektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fellesgjeld er allerede satt opp én gang på bakgrunn av rehabiliteringsprosjektet som ferdigstilles i Q1 26. Nøyaktig fellesgjeld vil ikke være klart før prosjektet ferdigstilles.

Styrets korrespondanse om dette kan ses i dokument med informasjon om felleskostnader.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alle vinduer skal byttes i løpet av 2028. Samtidig er det planlagt bytting av radiatorer i alle leiligheter.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95703133

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Smebye, Elise Breivik	**2026-01-09**

Identification

bankID Smebye, Elise Breivik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Smebye, Elise Breivik	09/01-2026 10:44:05	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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/endring 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:
Vedtas.

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
Saksfremstilling:
Generalforsmalingen 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

HUSORDEN

1. Søppelrom

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 0800 - 1500 og kl 1500 - 2100 aller dager unntatt søn- og helligdager. Tørkeskapene har varme til kl 2300.
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. Trappeoppganger, 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

Har leiligheten balkong plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader ellers kan oppstå under vekslende værforhold. Balkonggulv må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

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 høylydt underholdning er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl 2300. Skal høytalere brukes før eller etter disse klokkeslett må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.
Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet utover kl 2300, skal beboerne av de nærmeste leilighetene varsles på forhånd.
Musikkøving tillates ikke før kl 0800 og etter kl 2000 eller på søn- og helligdager.

10. Støy

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl 0800 og etter kl. 2100. Søn- og helligdager skal slik aktivitet ikke begynne før etter kl 1200.

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 og 7 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.
Brannslukkingsapparat 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.

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%)**

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 *(borett)*. 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 husstandsfelleskapsloven § 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, utdannelse, 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 karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Utskifting 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 FelleskostnaderH

5.1 Defininsjon-inndriving-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 besluttes 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 førstkommende 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

① **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.

② **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

③ **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.

④ **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

⑤ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⑥ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret 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.

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 opptrer 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 Kløvertunetmå 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 Kløvertunetvedtar 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Terje Sørhuus velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nora Solem Groven og Joel Gianni velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

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.

☐ For

☐ Mot

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 bahusveien2028@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: Sykkelbod 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 opptelling av de stemmeberettigede.

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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%)

Generalforsmalingen 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 avviklet 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 **Unloc**og **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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679MVA

Vedlegg 1 11 av 25 Revisjonsberetning 2024.pdf

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)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679MVA

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

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**

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

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**

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
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**
GJELD			
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

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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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.

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

Styrehonorar 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**

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

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**

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

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 særvilkår i 2024 er kr 412 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 67 andeler a kr 300,-

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

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 avskriving
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

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 :

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

Note 18 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 17.3.1990 for bokført verdi kr 12.046.550.-

Transaksjon 09222115557548590563 Signert JG, RKL, BTH, NSG

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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: båhusveien 26, 0573 oslo (h0204) #306842 . Vår ref.: 10010-1-47 Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Båhusveien 20-28
Organisasjonsnr:	956817943
Andelseier:	Smebye, Elise Breivik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Båhusveien 26, 0573 OSLO
Andelsnummer:	47
Gnr.	83
Bnr.	150
Borettsinnskudd:	Kr. 48 937,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 54568479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 lan 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.
Vi 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208536109
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 525 963,00
Innfrielsesdato:	28.02.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208536095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	12 968 799,00
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: 6 348,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	119,00	
Lån	973,00	
Fjernvarme	982,00	
Felleskostnader	4 274,40	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208536109
Restsaldo:	102 374,73
Kapitalkostnader:	892,38

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208536095
Restsaldo:	176 412,96
Kapitalkostnader:	453,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 278 787,70,-, 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 Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joel Gianni, e-post:bahusveien2028@outlook.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 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 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 47 i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28, Organisasjonsnummer 956817943

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.12.2025 kl. 13.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.12.2025 kl. 13.31

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/594492-1/200 08.06.2023 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 710 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SMEBYE ELISE BREIVIK
FØDT: 29.11.1995 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1178252-1/200 05.03.2024 14:17 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 710 000
PANTHAVER : STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
PANTHAVER : SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159370-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 31. juli 2025

Nyhet

Felleskostnader øker med 30% fra 01.08.2025

Bakgrunn

På ekstraordinær generalforsamling (XGF) 18.12.2024 ble det vedtatt å gjennomføre ROP-prosjektet. Vedtaket innebar økninger i felleskostnader for å dekke prosjektkostnadene.

Hva består felleskostnadene av?

Felleskostnadene i borettslaget dekker:

1. kategori "**Felleskostnader**"
2. kategori "**Lån**"
3. kategori "**Fjernvarme**"
4. kategori "**Trappevask**"
5. (kategori "**Parkering**")

Merk: Økningen gjelder kun kategorien **felleskostnader**. Fjernvarme, trappevask og eksisterende lån forblir uendret.

Hovedøkninger i felleskostnader i 2025

- Første økning på **70 %** ble innført 01.02.2025.
- Den andre økningen var planlagt til **40 %** fra 01.07.2025.

Styret besluttet imidlertid å **utsette og justere** denne økningen. Fra **01.08.2025** vil kategori "**felleskostnader**" øke med **30 %** i stedet for 40 %.

Hvorfor denne endringen?

- Vi ønsker å avvente videre utvikling i **rente- og lånekostnader** etter siste rentekutt fra Norges Bank.
- Vi venter på mer nøyaktige tall fra **ROP-prosjektets budsjett** for å få et klarere bilde av de faktiske kostnadene.
- Vi ønsker ikke å øke felleskostnader mer enn nødvendig.

Hva betyr dette for deg?
Fra 01.08.2025 vil økningen være noe lavere enn opprinnelig planlagt. Styret vil følge nøye med på både renteutviklingen og prosjektkostnadene utover høsten. Dersom det blir nødvendig, kan ytterligere justeringer komme senere.

- Merk at 30% økningen for august og september kommer på egen ekstrafaktura ettersom fakturaene for august og september allerede er produsert.
- Fra og med oktober vil felleskostnader ligge inne med økning 30%.

| Presisering om balkonglån |
For andeler som får **ny bruksbalkong**, kommer det i tillegg et eget månedlig beløp knyttet til **nedbetaling av balkonglån**. Dette er **ikke inkludert** i prosentøkningen av felleskostnader fra 01.08.2025.

Budsjett:	Kr. 27 477 627,- (inkl. finansieringskostnader)	**5,68 %**
Lånebehov:	Kr. 25 300 000,-	
Økning fellesgjeld:	Kr. 25 300 000,- fordelt på 67 andeler = ca. 380.000,-	

Økning i felleskostnader*	70%	m/ balkonglån	40%	m/ balkonglån	0%	m/ balkonglån
Dagens fellesutg.**	**01.02.2025**		**01.07.2025**		**01.07.27**	
4 008,-	5 363,-	+ kr. 750 -	6 678,-	+ kr. 750 -	6 678,-	+ kr. 750 -
4 358,-	5 834,-	1000,-	7 268,-	1000,-	7 268,-	1000,-
4 658,-	6 134,-		7 568,-		7 568,-	
4 896,-	6 560,-		8 176,-		8 176,-	
5 015,-	6 720,-		8 377,-		8 377,-	

*Bare felleskostnader som øker. Parkering, trappevask, fjernvarme og eksisterende lån holdes utenfor økningen.
** De som får ny bruksbalkong får i tillegg et balkonglån å nedbetale. Balkonglånet utgjør et månedlig beløp på ca. kr. 750-1000.

Rammen for økninger av felleskostnadene for alternativ 2 (ROP-prosjektet)

Kontakter

Joel Gianni
Styreleder

Brynjar Tysse Hanstvedt
Styremedlem

Viktor Fredrik Moulin
Styremedlem

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 150 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.12.2025 kl. 13.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.12.2025 kl. 13.31

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/47424-1/105 08.08.1990 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 11 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28
ORG.NR: 956 817 943

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1935/909772-1/105 04.10.1935 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1936/6275-1/105 03.06.1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/65270-1/105 30.10.1990 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 3 600 000
Panthaver: Næværende fellesobligasjon/pantedokument transporteres andelseiere representant ved styret
LØPENR: 20051366

1995/55489-1/105 06.10.1995 ** DIVERSE PÅTEGNING
Mort.sak 227/95
Autorisert kopi utstedt

2025/1517143-1/200 11.12.2025 21:00 ** TRANSPORT
FRA: A/L OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING
LØPENR: 1090985
TIL: Næværende fellesobligasjon/pantedokument transporteres andelseiere representant ved styret
LØPENR: 20051366

2025/1029860-1/200 02.09.2025 10:31 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 34 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1935/900599-1/105 28.06.1935 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 123

1939/9075-3/105 24.06.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 271
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1939/9075-4/105 24.06.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 272
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Skatteetaten

Dato
11.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 956 817 943 Andelsnr 47

Eiendommens adresse:

Båhusveien 26, 0573 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 018 102
Som sekundærbolig:	kr 4 072 407

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
BÅHUSVEIEN 26

Dato: 12.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523834
8898328

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20251211 for BÅHUSVEIEN 26.

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.

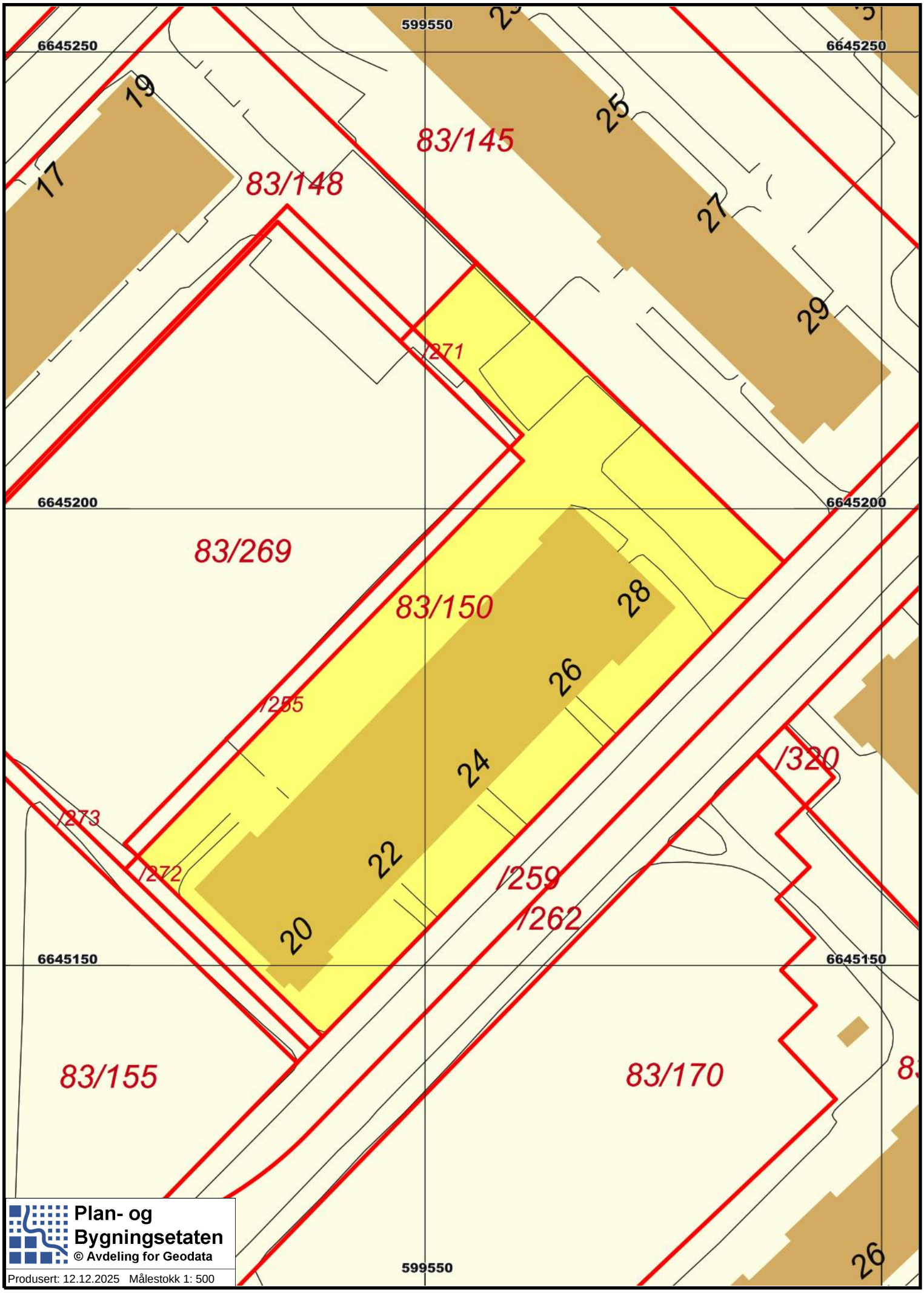
Målestokk= 1: 500.

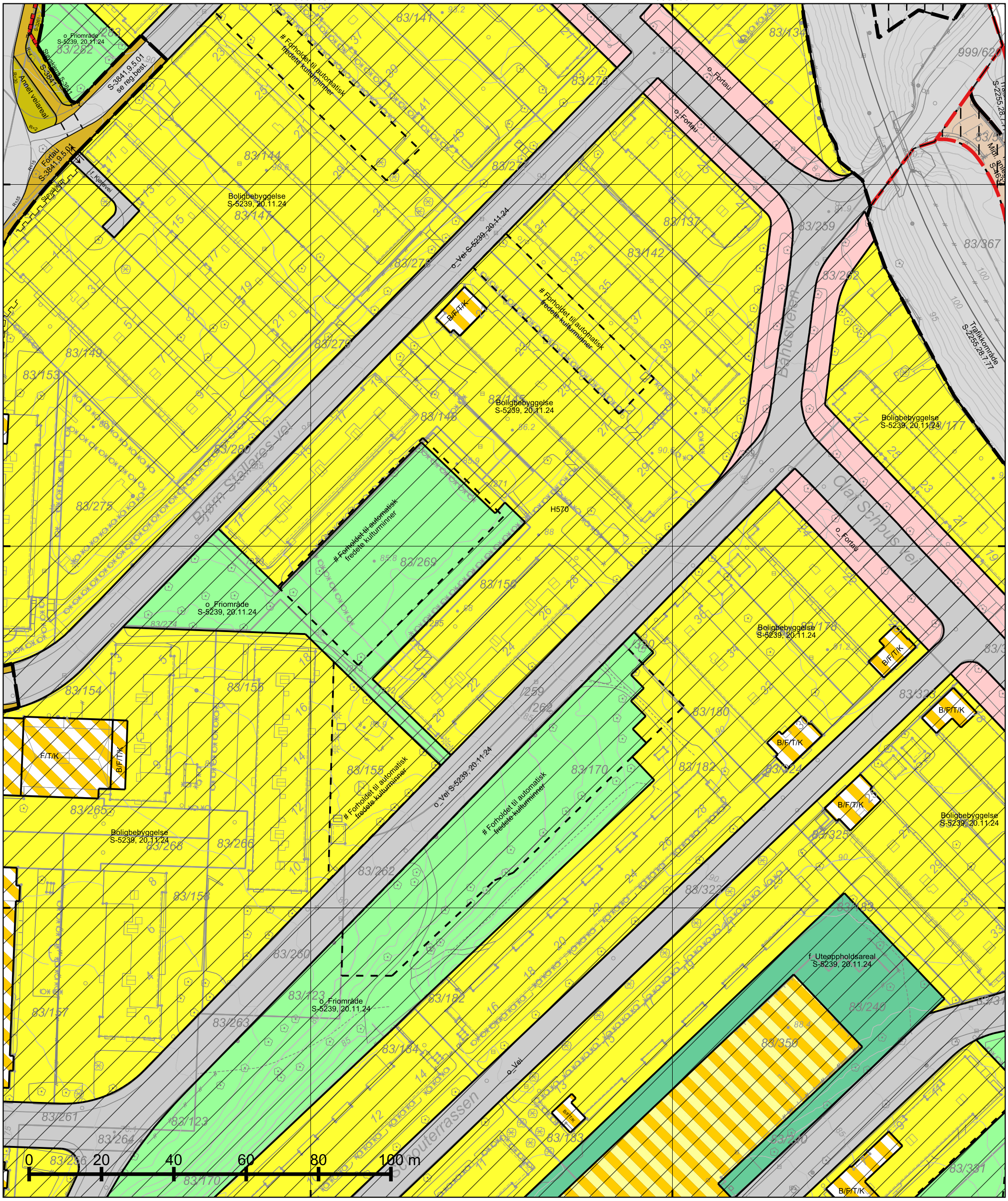
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599550
6645250
6645250
19
17
83/145
83/148
25
27
29
/271
6645200
6645200
83/269
83/150
28
26
/255
24
/320
/273
/272
22
/259
/262
20
6645150
6645150
83/155
83/170
599550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.12.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

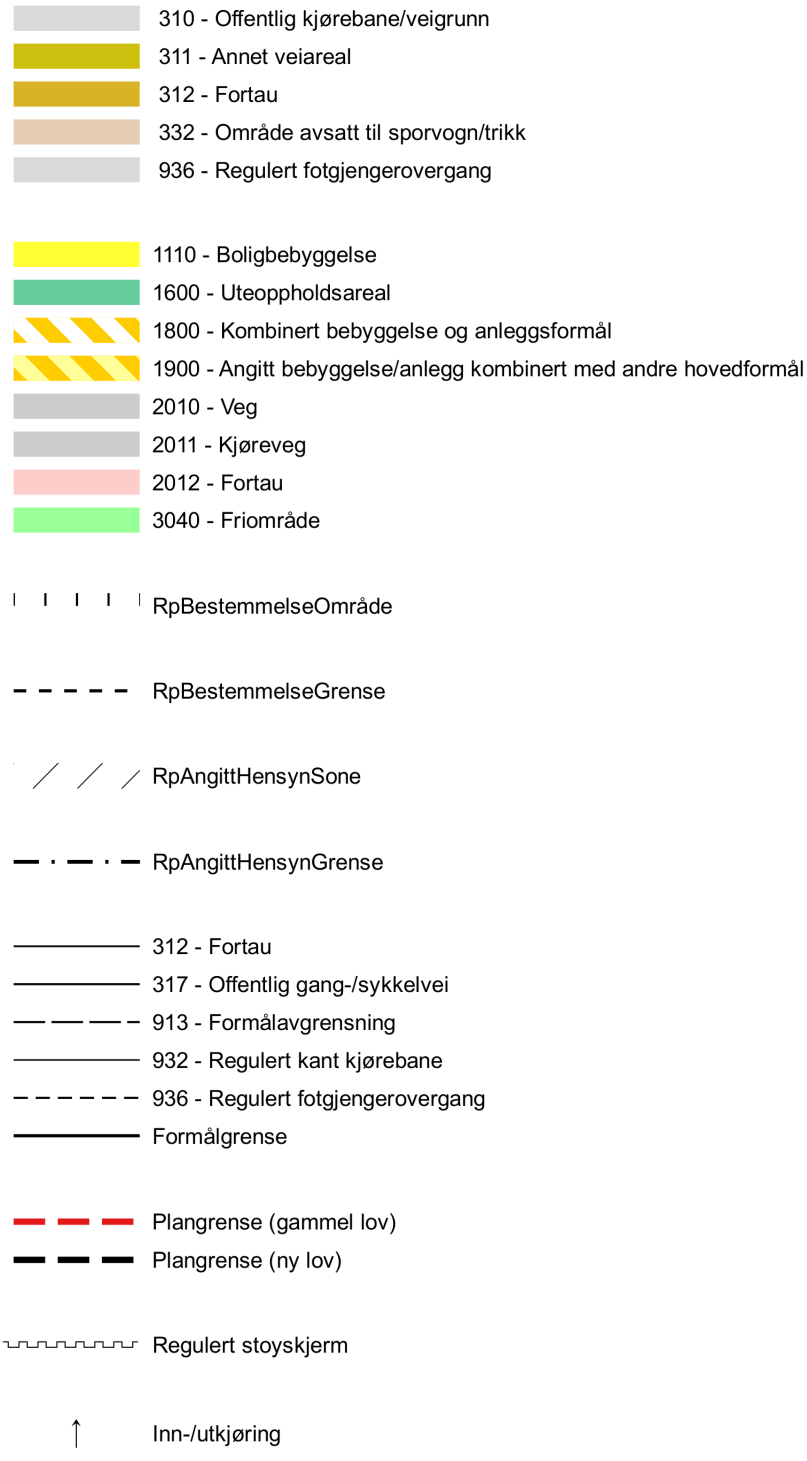
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

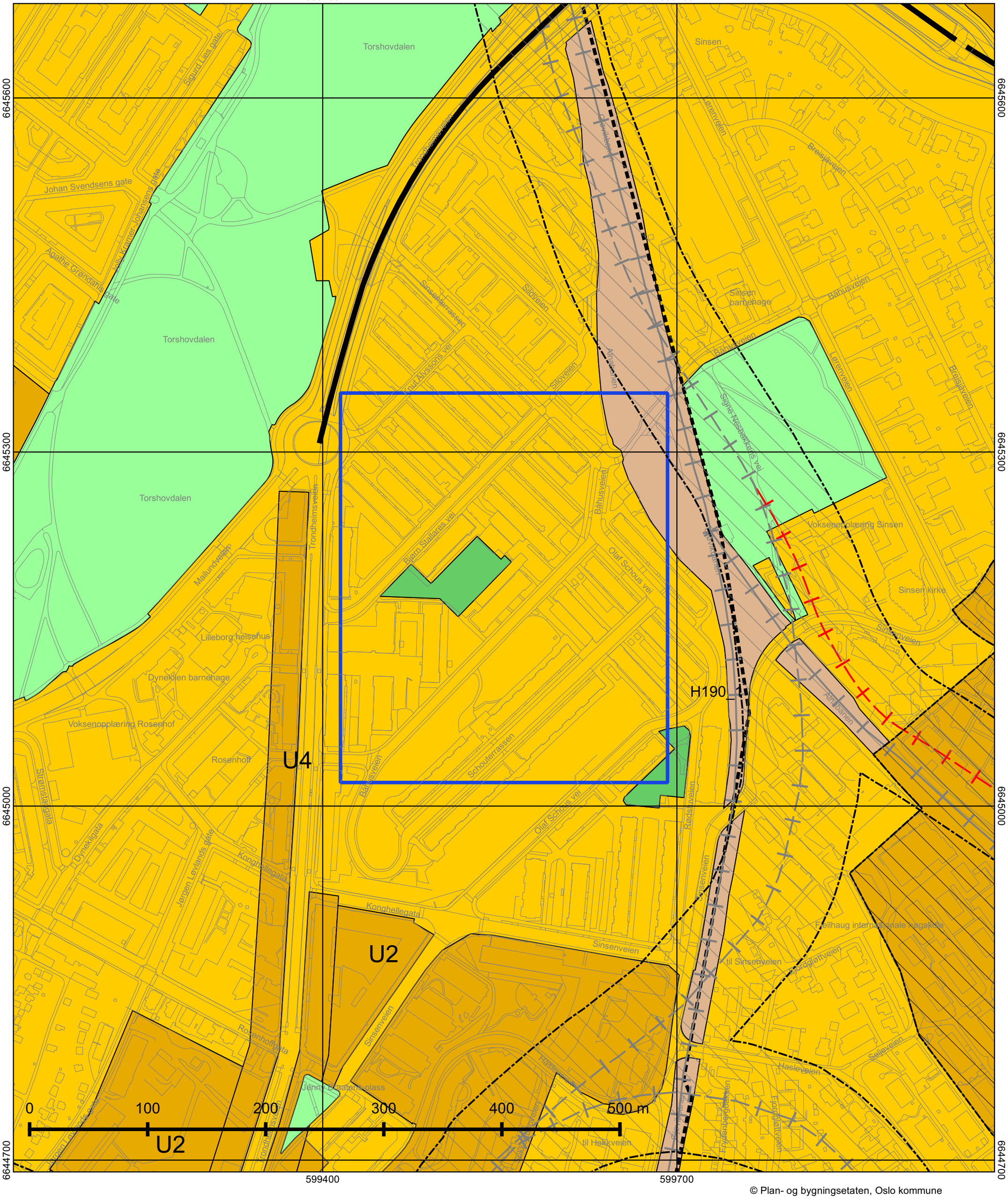
PlottID/Best.nr: 150846/ 86523834
Adresse: Båhusveien 26
Gnr/Bnr: 83/150
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150846/86523834
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201503204-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 18.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅHUSVEIEN 20-28	Eiendom:	83/150/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28	Adresse:	Båhusveien 20, 0440 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BÅHUSVEIEN 20-28

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28, Båhusveien 20, 0440 OSLO, gwilse@hotmail.com

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1158-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 7/9.35, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Sinsen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 150,

tomt nr. - *vei* kvartal XIX,

tilhørende Brödrene J o h n s e n, Murm. 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 innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 3/4.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 21 april 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Lund 22/4.39.

SINSEN SØNDRE KV. XIX BLOKK 76,77,78,79,80.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE

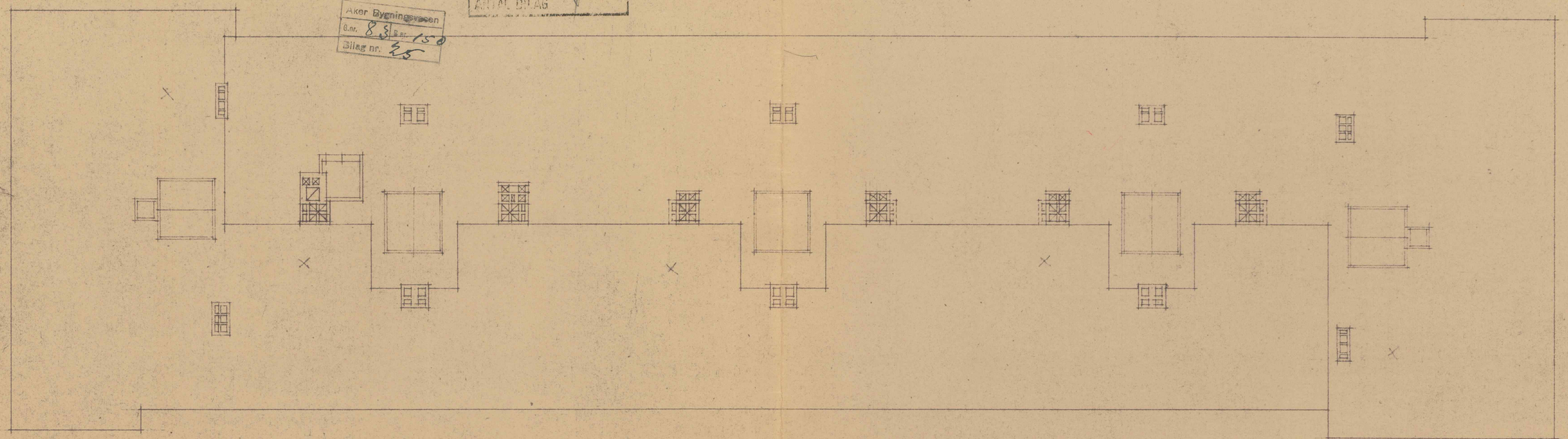
OSLO AUGUST 1935. KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER.

183.

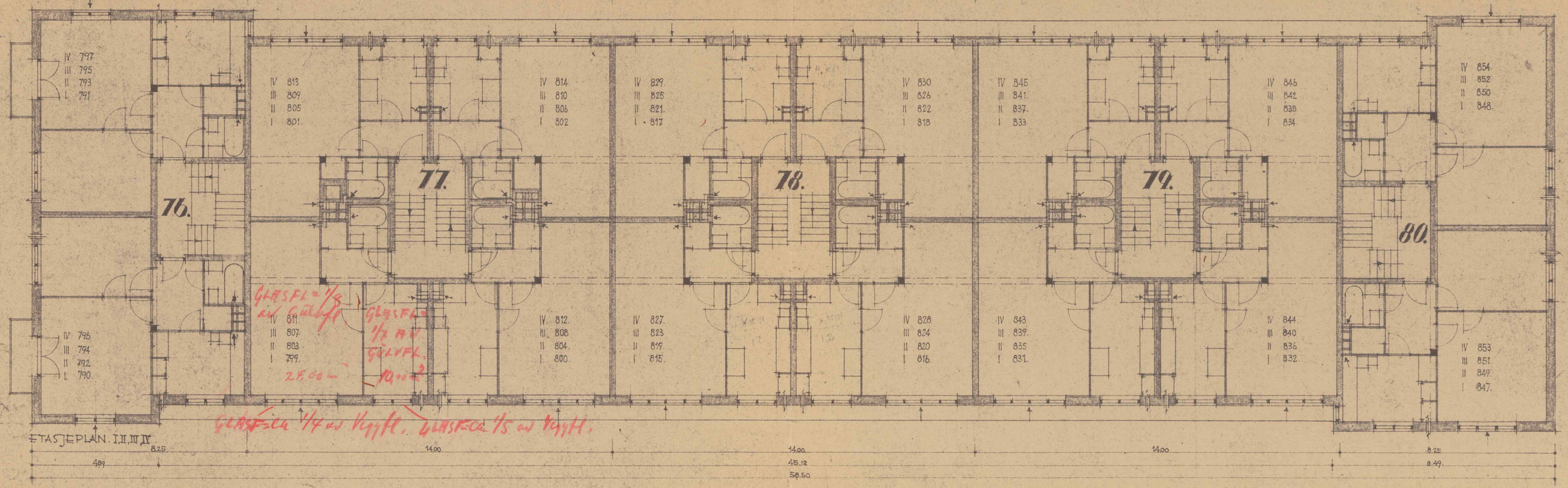
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10239 ★ 17. DEC. 1936
ANTAL BILAG V

Aker Byningsvesen
G.nr. 83 B.nr. 150
Bilag nr. 45

TAKPLAN



ETASJEPLAN. I, II, III, IV.

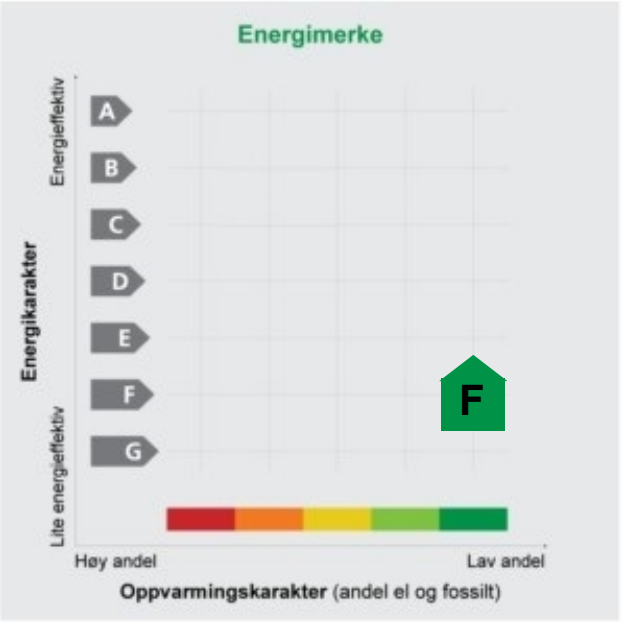


M. 1:100. 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 35 40 MTR

BEBYGGET AREAL. 843.35 M²

ENERGIATTEST

Adresse	Båhusveien 26
Postnr	0573
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	150
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80201184
Bolignr.	H0204
Merkenr.	8f9d1c7a-caa2-4337-a119-fd00b199c762
Dato.	02.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Båhusveien 26
Postnr/Sted: 0573 OSLO
Bolignr: H0204
Dato: 02.03.2023 11:50:33
Energimerkenr: 8f9d1c7a-caa2-4337-a119-fd00b199c762

Gårdsnr: 83
Bruksnr: 150
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80201184

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: 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 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll

Kunde:	Elise Breivik Smebye - 57060	**Ordrenr:**	
Adresse:	Båhusveien 26	**Pnr/Sted:**	0573 Oslo
Telefon:	45887539	**Epost:**	
Anleggstype:	Bolig	**Kundenr. e-verk:**	
OV Størrelse:		**Målepunktid:**	

SJEKKPUNKTER:

Visuell kontroll	**Ok**	**Ikke aktuelt**	**Avvik**	**Kommentar**
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	☑	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	☐	☐	
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	☑	☐	☐	
Er kapslingsgraden ivaretatt?	☑	☐	☐	
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»?	☑	☐	☐	
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet?	☐	☑	☐	
Er effektbrytere og motorvern riktig justert?	☐	☑	☐	
Er tilkoblinger foretatt med rett moment?	☑	☐	☐	
Går strømmåler riktig vei?	☐	☑	☐	
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere?	☑	☐	☐	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser?	☐	☑	☐	
Er IP grad tilpasset omgivelsene?	☑	☐	☐	
Er nødvendig markering av ledere utført ?	☑	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1 ?	☑	☐	☐	
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A?	☑	☐	☐	
Er selektivitet ivaretatt?	☐	☑	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført ?	☐	☑	☐	
Er skjult varme dokumentert og fotografert?	☐	☑	☐	
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier?	☑	☐	☐	
Er advarseltakster montert?	☐	☑	☐	
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks?	☑	☐	☐	
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til soner?	☐	☑	☐	
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert?	☐	☑	☐	
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig?	☐	☑	☐	
Generelt				
Er spenningsfall målt og notert?	☐	☑	☐	
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1 ?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks?	☐	☑	☐	
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen?	☐	☑	☐	
Er det montert kabler med ekvivalent mm2?	☐	☑	☐	

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH

F.eks 500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget:

Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2023-11-13
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2023-11-13

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO:

Resultatet skal være > 1MΩ

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
2	kjøkken	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3: - L1-j: <200 - L2-j: <200 - L3-j: Mohm (MΩ)		2023-11-13
.	sikringsskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3: - L1-j: - L2-j: - L3-j: Mohm (MΩ)		2023-11-13

☐ Ikke aktuelt

Måling av fasespenninger (spenningsfall):

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Måleresultat lengste koblingspunkt	Kommentar	Dato/Sign
2	kjøkken	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3:	**V** 238		2023-11-13
.	sikringsskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3:	**V** 238		2023-11-13

☐ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE:

Ik2min må være høyere enn 4,8xIn på B-kar. / 9,5xIn på C-kar. 15xIn på D-kar. OBS! Hvis Ik3max over 10kA

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat = Ik2max		Ik3max = Ik2max*1,15	Ik2min = Ik2max*0,76	Dato/Sign
2	kjøkken		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2023-11-13
.	sikringsskap		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2023-11-13

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA:

Typisk resultat > 1 Ω

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign	
2	kjøkken	kjøkken	ohm 0,06	S	2	2023-11-13
.	sikringsskap	sikringsskap	ohm	S	.	2023-11-13

☐ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD:

Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
2	kjøkken		Ω		Testknapp ok	2023-11-13
.	sikringsskap		Ω		Testknapper ok	2023-11-13

☐ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaer utfylt		

Kommentar:

Dato: 2023-11-13 **Montør:** Daniel Krogh

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
https://www.boligelektrikeren.no

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.