NORDVIK

Båhusveien 12

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Båhusveien 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
62	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og herlig 2-roms med idyllisk og frodig utsyn. Høy 1.etg. VV og oppvarming inkl. Tilbaketrukket og attraktivt

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**101 090,-**
Totalpris	**4 323 213,-**
Fellesgjeld	**222 123,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 466,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Båhusveien 12 - en lys og herlig 2-roms selveier med store vinduer som slipper alle årstider inn. Leiligheten ligger i en høy 1. etg som oppleves som en 2. etasje - og vender ut mot en enveiskjørt gate. Meget attraktiv beliggenhet med kort vei til "alt".

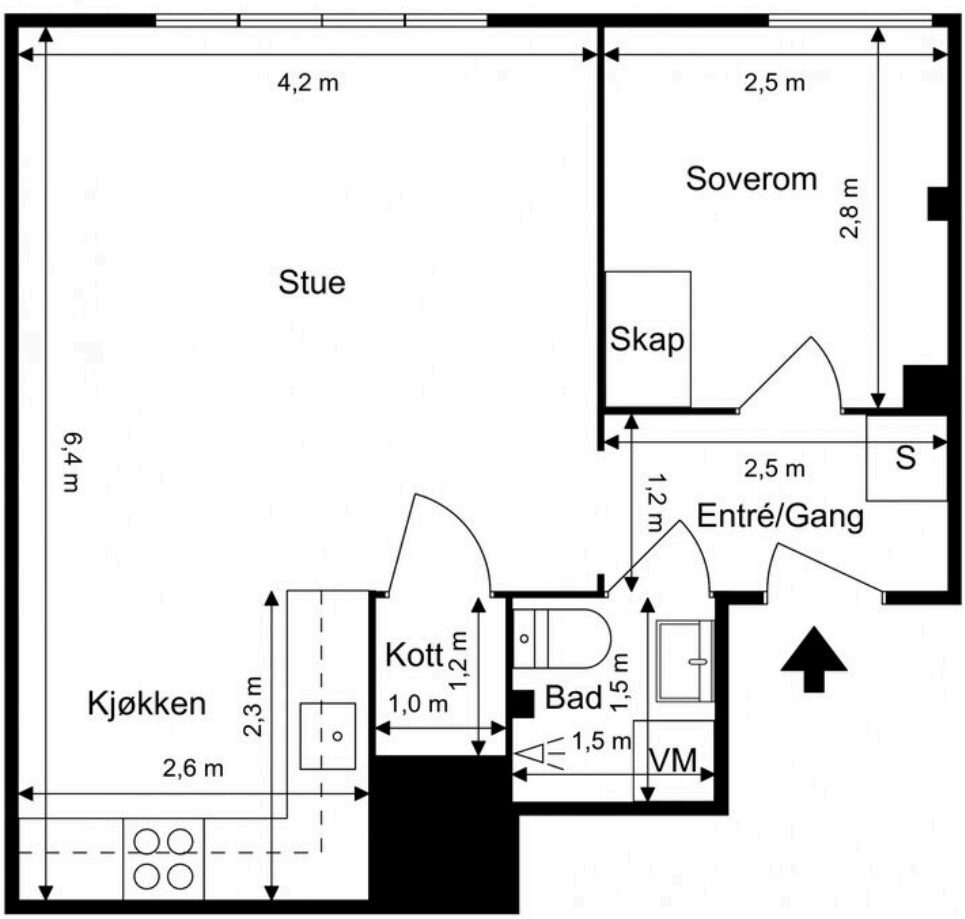
Høydepunkter:

- God atmosfære og romfølelse
- Vinduer fra 2023
- Grønt utsyn og morgensol
- Alle overflater er malt i 2021 (stuen ble også helsparklet)
- P-plass etter venteliste (ledig p.d.d)
- Tidløst og funksjonelt kjøkken
- Flislagt bad fra 2018 med vaskemaskin
- Lyst og delikat
- VV, oppvarming og internett inkl.
- IN-ordning
- Veldrevet sameie med god vedlikeholdsshistorikk
- Perfekt førstegangskjøp
- Kort vei til koselige og innholdsrike gater
- Flere store og flotte grøntarealer i området

Her vil du trives godt

BÅHUSVEIEN 12, 0573 OSLO

1. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










VENNEMIDDAG


BRØD
BRØD
BRØD
VENNEMIDDAG
Hisense























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0201/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Båhusveien 12, 0573 OSLO
Gnr 83, bnr 155, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Helene Vølen Koppen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré/gang, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste og koster 600kr/mnd. I følge selger er det p.d.d én ledig parkeringsplass. Selgers plass vil også bli ledig ved salg.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St.

Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2018. I tillegg fikk hele bygget nye avløps-
og vannrør. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenoveringen av badet inkluderte oppbygging med membran på gulv og vegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp. Sans Bygg AS ble brukt som totalentreprenør.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer og balkongdører ble byttet ut i 2023. Arbeidet ble utført av VD Montasje AS i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført diverse utbedringer av det elektriske anlegget i 2021, samt en utbedring av hovedtavla i 2025. Arbeidet ble utført av Elektro-Sivert Installasjon AS i regi av sameiet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført en EL-kontroll i samtlige fellesarealer i 2020. Arbeidet ble utført av faglærte i regi av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført arbeid på fyringsanlegget i 2024. Apurgo Heat & Cool og Vento Vakumutskiller ble montert, for rens av stigerør / radiatorer og å sikre at det ikke er luft i anlegget. Hensikten er å bidra til reduserte kostnader for oppvarming.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Det ble meldt om funn av veggdyr i 5.etg i Båhusveien 16 i vinter. Dette ble tatt hånd om av skadedyrfirma

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Har fått informasjon om at Bymiljøetaten skal planlegge tiltak for å bedre trafikksikkerhet, skolevei, overvannssituasjon
og forhold for myke trafikanter i Båhusveien mellom Lørenveien og Sinsenterrassen. Informasjon om prosjektet her:
https://www.oslo.kommune.no/live-preview/slik-bygger-vi-oslo/gateoppgradering-i-bahusveien-og-sinsenterrassen/

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2018: El-arbeider i forbindelse med nytt bad. Datert 02.07.2018, utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har

fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Innvendige overflater:
Takhøyde:
- Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,57m i soverom.
- Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad.

Tiltak etter byggeår:
2021: Stue: Malt alle overflater samt sparklet vegger - utført av håndverker.
Resterende overflater er malt - utført som egeninnsats.

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Her gis det en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Overflater og innredning: TG2 gis grunnet overflater på benkeplate.
- Kjøkken - Avtrekk: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
- Vannbåren varme: TG2 gis grunnet alder.
- Våtrom: Bad - Overflater: TG2 gis grunnet overflater bad/dør.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral Sentralfyr: Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom: Bad - Fukt: Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

HMS:
- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år: Brannslukningsapparat er fra 2016, men kontrollert i 2025.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer samt vaskemaskin medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-feste

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Øvrig vannbåren varme via sentralfyr.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 464 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 466,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdstillegg: kr 216
Felleskostnader (inkluderer kommunale avgifter, felles forsikring, fyring, varmt vann, grunnpakke internett, trappevask, vaktmestertjenester): kr 2 567
Tillegg bredbånd: kr 209
Avdrag IN-lån: kr 283
Renter IN-lån: kr. 1 191

Avdrag IN-lån og Renter IN-lån er variable.

Endring i mai:
Avdrag IN-lån: kr. 290
Renter IN-lån: kr. 1 166

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 998 359,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 993 436,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18, orgnr. 983490697

Om sameiet
Sameiet består av 88 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Seksjonene har gateadresser Båhusveien 10, Båhusveien 12, Båhusveien 14, Båhusveien 16 og Båhusveien 18.

E-post: styret.bahusveien@gmail.no
Webside: www.bahusveien.no
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.
Sameiet har fellesvaskeri som er plassert i første etasje i oppgang 14. For å benytte vaskemaskin og tørketrommel må du ha et vaskekort fra Smart Laundry.

Alle plikter ved endring å bestille og betale for eget postkasseskilt, ikke tillatt med tape eller egne skilt på postkassene. Styret kan ved mislighold ilegge gebyr på kr 500,-.

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannvarsling- og brannslukningsutstyr.

PARKERING
Sameiet har parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler vedtatt av sameiermøtet/styret. Dersom du ønsker plass, ta kontakt på Sameiets mail: styret.bahusveien@gmail.com.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles via mail til styret.

VASKERI
Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Båhusveien 14.
Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.
Vaskerikort fås ved henvendelse til styret via mail til styret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

SÆRFORDELT LÅN MED NEDBETALINGSMULIGHET
Det ble på ekstraordinært årsmøte den 30. oktober 2018 enstemmig vedtatt å etablere nedbetalingsmulighet på andel fellesgjeld for
seksjonseierne.
Seksjonseierens innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige
kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved
avregning.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har ikke egen vaktmester/portner. Vaktmester Servoce AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift. Egen avtale for renhold.

UTLEIEGEBYR
Det vises til vedtektene § 27 som gir at det faktureres kr 1 000 i administrasjonskostnader for registering av utleie. Om ikke leieforhold
meldes påløper et tilleggsgebyr på kr 1 500.
Videre følger det av vedtektene § 7 at styret kan ta et gebyr for til dekning av utgifter til skilting, registrering osv. Beløpet settes til å
dekke lagets kostnader.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. TV-avtale tegnes individuelt av hver enkelt seksjonseier.

KAMERAOVERVÅKNING
Det er vedtatt på årsmøtet 02.04.2025 å innstallere kamera i deler av fellesarealene. Se innkalling og protokoll for informasjon.

Vedlikehold de siste fem år (for uttømmende liste, se vedlagte årsmelding 2026).
2025: Generelt vedlikehold.
2024 Fyringsanlegg: Montert "Apurgo heat & cool" renseanlegg og "Vento vakumutskiller". Dette har to funksjoner, rens av stigerør / radiatorer og sørge for at de kke er luft i anlegget. Dette igjen bidrar til å redusere

kostnadene for oppvarming Erfaringstall tilsier en energi besparing per år på 100 - 125.000,-.
2024 Rens av luftkanaler.
2023 Utskifting av samtlige vinduer og balkong dører i nr-12-14-16-18. Utbedring/vedlikehold av fyringsanlegg.
2022 Søknadsprosess for nye vinduer, Oslo Kommune og Byantikvar Utskifting av vinduer i nr 10-
Div utbedringer av fyringsanlegget Byttet ut deler av rørstammene for fyrinsanlegget i underetasje /bod gangene i nr 10 pga rust/lekkasje.
2021 Balkonger endeseksjonene ferdig rehabilitert.
2021 Brannbalkongene på langsidene rehabilitert (noe finpuss gjenstår). 2021 Byttet brannslukkere i samtlige seksjoner og fellesområder (de gamle utgått på dato).
2021 Nye lamper med bevegelsessensor i alle oppganger / fellesområder. 2021 Diverse utbedringer av elektrisk anlegg etter funn gjort under El kontroll. (HMS rutine/krav).
2021 Omkopling stigerør varmeanlegg grunnet feilkobling «tur/retur».

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 222 123,-pr. 16.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987209847, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.04.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 309
Saldo per 16.04.2026: 20 351 868
Andel av saldo: 222 123
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.12.2051)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 486,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 500 115. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 337 953 .

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP1930870.1.7

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 599 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har perfekt beliggenhet for dem som ønsker å bo i et sentralt område med flotte rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet, samtidig som byens urbane fasiliteter ligger en spasertur unna.

Nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud. Av sentre så er Carl Berner Passasjen med vinmonopol, Kiwi, cafe, restaurant, frisør og apotek rett i nærheten av boligen. Carl Berner Torg som inneholder Coop Mega, apotek, blomsterbutikk med mer er også like i nærheten. Langt er det heller ikke til Storo storsenter og sentrum med sitt brede tilbud av service, shopping og underholdning. Et lite steinkast unna ligger også idylliske Rodeløkka kolonihage og trehusbebyggelse.

Liker du flotte tur- og grøntområder, er dette en bra beliggenhet for deg. I naboparken Torshovdalen har du god utsikt og store grøntområder. Parken er velegnet for grilling og piknik. I tillegg ligger Torshovparken, Ola Narr- og Tøyenparken, Tøyenbadet, Botanisk hage, Birkelunden og Sofienbergparken alle i gangavstand fra boligen. Turmulighetene langs Akerselva er heller ikke langt unna.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten. Her finnes både flere SATS- sentere, Mudo Gym og Fresh fitness innen gangavstand.

I området ligger noen av bydelens populære spise- og serveringssteder som Punjabi Masala (restaurant + take out), Carls, Langt, langt borte, WB Samson, Kaffebrenneriet, Rosenhoff Kiosk og Szechuan Chengdu.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1939.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for følgende arbeider:
- Utskifting av vinduer, datert 2024
- Installasjon av røykvarslere, datert 2022
- Modernisering av bad, datert 2018
- Søppelskur, datert 1993

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Saksnummer: 202509797

Mailundveien 23 - bruksendring av bygg fra kontor til studentboliger
Saksnummer: 202604789

Konghellegata 3 - bruksendring av lokale fra forretning til treningssenter
Saksnummer: 202511317

Pågående plansaker i området (utvalgte):
Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

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

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

301/83/155/13:
04.02.1936 - Dokumentnr: 1389 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1936 - Dokumentnr: 3071 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1985 - Dokumentnr: 36888 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2026 - Dokumentnr: 504714 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.06.1985 - Dokumentnr: 36888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3812
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende avvik: Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegninger ved at kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var før.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 139 957,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling A

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Båhusveien 12

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**11 min** 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	**15 min** 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**14 min** 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**17 min** 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**21 min** 1.7 km
Hersleb videregående skole	**23 min**

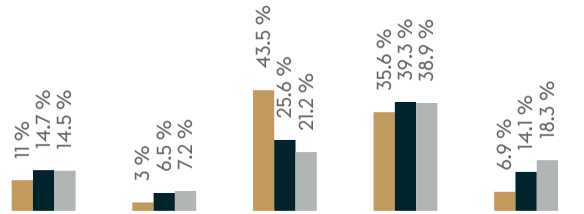
Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	**3 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	**10 min** 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.4 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	**5 min** 0.4 km
Sinsen barnehage (1-6 år) 133 barn	**7 min** 0.5 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år... 59 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sinsen	3 127	1 847
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Rosenhoff	4 min
Sinsenparken	6 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	5 min

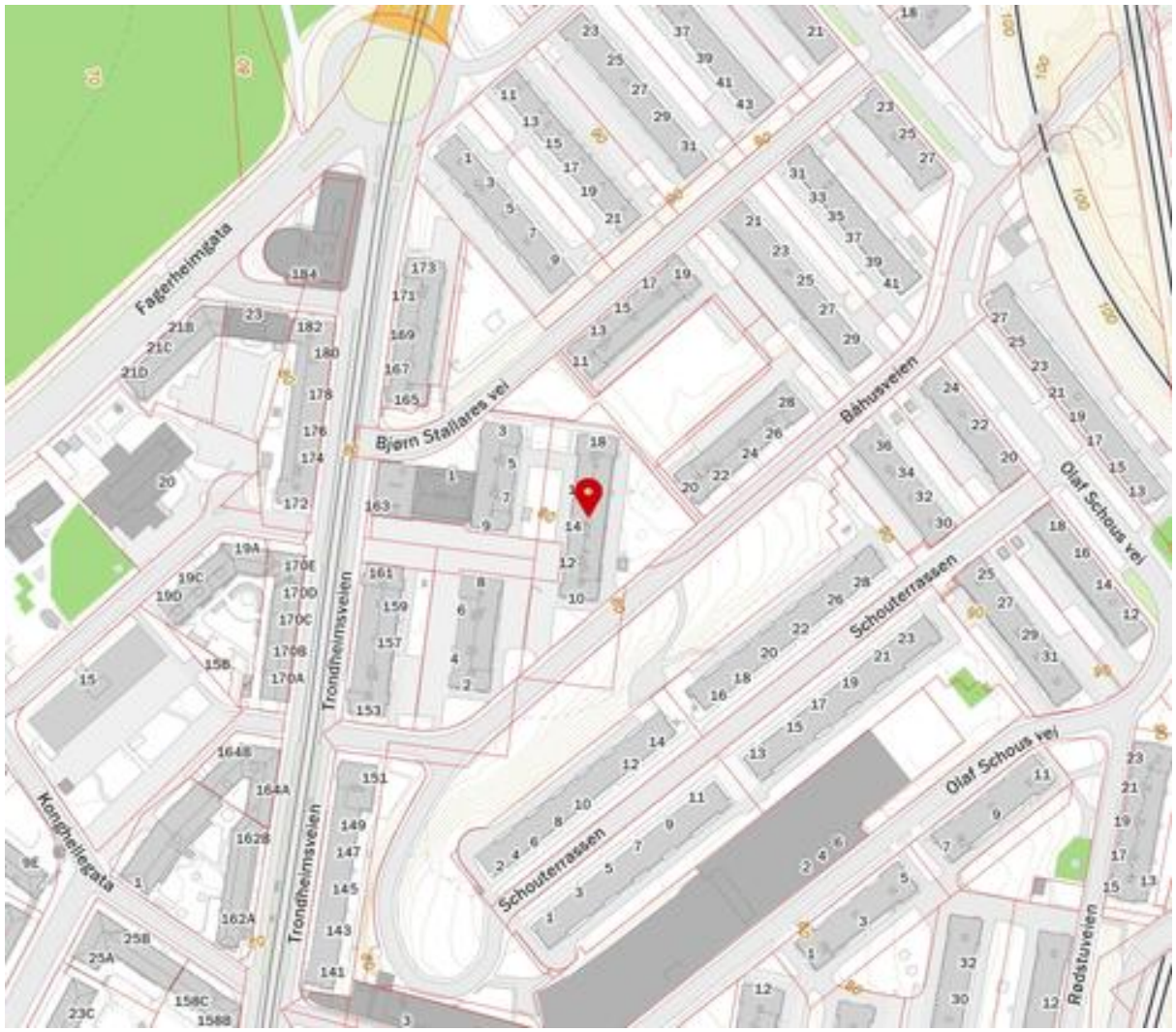
«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Båhusveien 12
0573 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	41 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	5	0	3

Supertakst

GNR: 83 BNR: 155 SNR: 13

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Båhusveien 12
0573 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42026

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegninger ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var før.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er fra 2016, men kontrollert i 2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2026

Rapportdato
24.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Helene Vølen Koppen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Båhusveien 12, 0573 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**83**	Bruksnr:	**155**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		

Byggeår: **1935** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller. Nytt kjøkken fra 2014 og bad fra 2018. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,57m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Stue: Malt alle overflater samt sparklet vegger. Utført av håndverker. Resterende	Ja

overflater er malt. Utført som egeninnsats.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Entre/gang, soverom, bad, stue, kjøkken, kott.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**38**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket 13.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer fra 2022.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Normal slitegrad iht. alder.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 4mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Merknad: Det registreres bruksslitasje på gulv som med tiden vil kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Fuktsvelling i benkeplate.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2014 og type Kvik.
Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt etter dagnes krav.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegninger ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var før.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,57m
Stue: 2,56m
Bad: 2,34m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue/entré.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er fra 2016, men kontrollert i 2025.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Avløpsrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med oppgradert bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Avløpsrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med oppgradert bad. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med oppgradert bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med oppgradert bad.
Stoppekran er plassert i luke i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2018: El-arbeider i forbindelse med nytt bad. Datert 02.07.2018, utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Avvik registret: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. 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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. Det ble utført arbeid på fyringsanlegget i 2024. Apurgo Heat & Cool og Vento i regi av sameiet.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2018 i regi av sameiet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Delvis manglende flisfuger rundt slukrist.

Merknad: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det er registert oppkant av membran ved dørterskel

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Speilskap med lys på vegg. Opplegg for smal vaskemaskin. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, veggmontert wc og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger ferdigattest fra 2018 og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Beskrivelse av arbeidet foreligger også.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

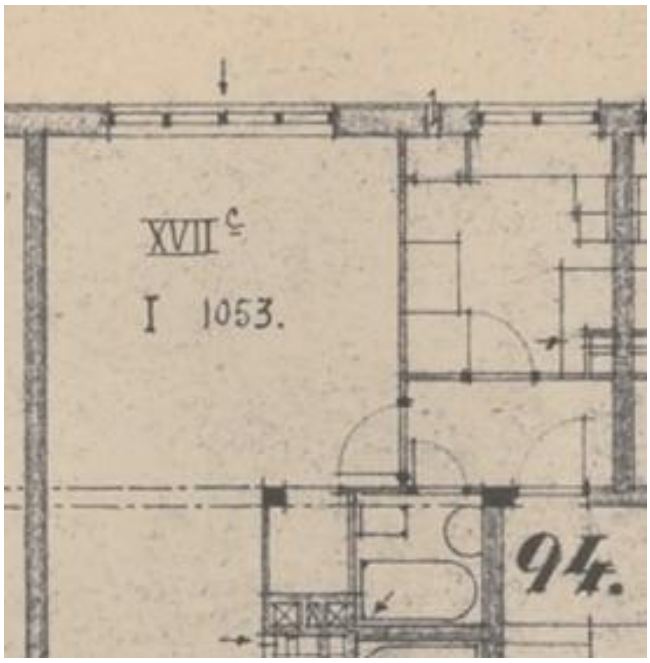
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helene Vølen Koppen	9578-5998-4-2645745	2026-04-27 17:43:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0201/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Båhusveien 12, 0573 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Helene koppen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1930870.1.7
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2018. I tillegg fikk hele bygget nye avløps- og vannrør. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenoveringen av badet inkluderte oppbygging med membran på gulv og vegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp. Sans Bygg AS ble brukt som totalentreprenør.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer og balkongdører ble byttet ut i 2023. Arbeidet ble utført av VD Montasje AS i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført diverse utbedringer av det elektriske anlegget i 2021, samt en utbedring av hovedtavla i 2025. Arbeidet ble utført av Elektro-Sivert Installasjon AS i regi av sameiet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført en EL-kontroll i samtlige fellesarealer i 2020. Arbeidet ble utført av faglærte i regi av sameiet.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført arbeid på fyringsanlegget i 2024. Apurgo Heat & Cool og Vento Vakumutskiller ble montert, for rens av stigerør / radiatorer og å sikre at det ikke er luft i anlegget. Hensikten er å bidra til reduserte kostnader for oppvarming.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Det ble meldt om funn av veggdyr i 5.etg i Båhusveien 16 i vinter. Dette ble tatt hånd om av skadedyrfirma.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

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

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Har fått informasjon om at Bymiljøetaten skal planlegge tiltak for å bedre trafikksikkerhet, skolevei, overvannssituasjon og forhold for myke trafikanter i Båhusveien mellom Lørenveien og Sinsenterrassen. Informasjon om prosjektet her: https://www.oslo.kommune.no/live-preview/slik-bygger-vi-oslo/gateoppgradering-i-bahusveien-og-sinsenterrassen/

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0201/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helene Vølen Koppen	**2026-04-27**

Identifikasjon

Helene Vølen Koppen

Signicat

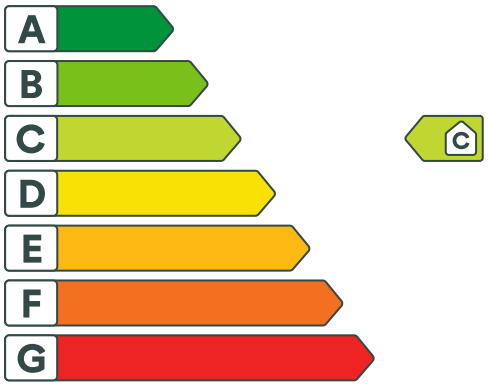
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Båhusveien 12, 0573 OSLO	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287748**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201265**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **155**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,54 kWh/m²	**9 713 kWh**



Båhusveien 12, 0573 OSLO

Detaljering

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



Båhusveien 12, 0573 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

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: Montering tetningslister

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

Tiltak 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: 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 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Sameiet Båhusveien 10-18

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.bahusveien@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams-møte

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/331135148752636?p=kbxxHw5mr1vguzKXSf

Møte-ID: 331 135 148 752 636

Passord: J6tL2Ch3

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Båhusveien 10-18

Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Båhusveien 10-18

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 180 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 28.04.2026.

Valgkomiteen har bestått av Iselin Storhaug, Torill Christine Edvardsen og Marie Aasterød som er supplert inn av styre fordi et medlem av valgkomiteen flyttet og dermed forlot vervet.

Komiteen har informert om nytt valg i samtlige oppganger, samt informert om oppslag i Naborom-appen for alle beboere.

Valgkomiteen har gjennomgått mottatte kandidater. På bakgrunn av disse samtalene legger valgkomiteen fram følgene innstilling for kommende periode:

* Styreleder: Svein Gillingsrud - foreslås for 2 år (gjenvalg).
* Styremedlem 2: Jonas Gillingsrud- foreslås for 2 år (gjenvalg).
* Varamedlem: Mari Narjord- foreslås for 1 år (gjenvalg).
* Valgkomité 1: Torill Christine Edvardsen
- foreslås for 1 år (gjenvalg).
* Valgkomité 2: Iselin Storhaug
- foreslås for 1 år (gjenvalg).
* Valgkomité 3: Ingen funnet
- foreslås for 1 år (ny).

Valgkomiteen har ikke lykkes i å få en tredje person til valgkomiteen. Det er ønskelig at dette tas opp på årsmøtet, og at en beboer som melder sin interesse da kan innstilles

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: : Svein Gillingsrud

Forslag til vedtak: Svein Gillingsrud foreslås valgt til styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jonas Halsnes Gillingsrud

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Helene Vølen Koppen og Marie Aasterød

Forslag til vedtak: Jonas Halsnes Gillingsrud foreslås valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Mari Narjord

Forslag til vedtak: Mari Narjord velges som vara til styret for et år

4.4 Valg av valgkomité

Cecilie Vangdal, Torill Christine Edvardsen og Iselin Lindheim Storhaug har fullført sin periode.

Se valgkomitéens innstilling vedlagt til nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Valgkomité 1: Torill Christine Edvardsen
- foreslås for 1 år (gjenvalg).
* Valgkomité 2: Iselin Storhaug
- foreslås for 1 år (gjenvalg).
* Valgkomité 3: Ingen funnet
- foreslås for 1 år (ny).

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 16.03.2026

Styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Styreleder, Svein Gillingsrud
Styremedlem, Marie Aasterød
Styremedlem, Helene Vølen Koppen
Styremedlem, Jonas Halsnes Gillingsrud
Varamedlem, Mari Narjord

Årsmelding 2025 for Sameiet Båhusveien 10-18

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Svein Gillingsrud
Styremedlem, Marie Aasterød
Styremedlem, Jonas Halsnes Gillingsrud
Styremedlem, Helene Vølen Koppen
Varamedlem, Mari Narjord

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.bahusveien@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Båhusveien 10-18

Sameiet Båhusveien 10-18 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983490697. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 88 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Båhusveien 10-18 har ikke egen vaktmester/portner.

Vaktmester Service AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift.

Egen avtale for renhold.

Styret i Sameiet Båhusveien 10-18 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd

Sameiet Båhusveien 10-18 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

TV-avtale tegnes individuelt av hver enkelt seksjonseier.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret via email til styret.bahusveien@gmail.com

Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Båhusveien 10-18, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Etablert "NORIK -HMS"
- Gjennomføres månedlige sjekk runder i fellesområdene
- Skriftlig varslet alle seksjonseiere om pålagt egenkontroll el anlegg
- Skriftlig varslet alle seksjonseiere om pålagt kontroll av røykvarsler og brannslukker

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Båhusveien 10-18 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1930870.1.7.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Generelt vedlikehold.

2024 Fyringsanlegg: Montert "Apurgo heat & cool" renseanlegg og "Vento vakumutskiller". Dette har to funksjoner, rens av stigerør / radiatorer og sørge for at det ikke er luft i anlegget. Dette igjen bidrar til å redusere kostnadene for oppvarming. Erfaringstall tilsier en energi besparing per år på 100 - 125.000,-.

2024 Rens av luftekanaler.

2023 Utskifting av samtlige vinduer og balkong dører i nr-12-14-16-18.

Utbedring/vedlikehold av fyringsanlegg.

2022 Søknadsprosess for nye vinduer, Oslo Kommune og Byantikvar

Utskifting av vinduer i nr 10

Div utbedringer av fyringsanlegget

Byttet ut deler av rørstammene for fyrinsanlegget i underetasje /bod gangene i nr 10 pga rust/lekkasje.

2021 Avtale inngått med VD Montasje AS for utskifting av vinduer i samtlige

seksjoner, gjennomføres Q2-2022.

2021 Reforhandlet lån hos Handelsbanken for finansiering av nye vinduer.

2021 Balkonger endeseksjonene ferdig rehabilitert.

2021 Brannbalkongene på langsidene rehabilitert (noe finpuss gjenstår).

2021 Byttet brannslukkere i samtlige seksjoner og fellesområder (de gamle

utgått på dato).

2021 Nye lamper med bevegelsessensor i alle oppganger / fellesområder.

2021 Diverse utbedringer av elektrisk anlegg etter funn gjort under El kontroll. (HMS rutine/krav).

2021 Omkopling stigerør varmeanlegg grunnet feilkobling «tur/retur».

2020 Installert nye seriekoblete brann/røykvarslere med automatisk varsling i

hele Sameiet og overføring til alarmsentral..

2020 Vedlikehold av brannbalkongene. (Arbeidet ikke helt ferdig, noe utsatt

til våren).

2020 Automatisert vaskeriet.

2020 Skifting knust/lekk trådglass takvinduer oppganger.

2020 El-kontroll samtlige fellesarealer.

2020 Termofotografering av El tavler.

2020 Vedlikehold varmeanlegg/radiatorer.

2020 Byttet defekt callinganlegg i nr 14.

2019 Ny hekk å nytt gjerde mot gangvei mellom hørnet nr 18 og Båhusveien

2019 Bjørketrær foran nr 10 kappet ned da de var begynt å råtne, erstattet

med nye.

2018 Totalrenovert vann og avløp, nye stigeledninger til kjøkken og bad, nye bunnstrekk.

2018 Totalrenovert alle bad i Sameiet.

2018 Aquastopp innstallert i alle kjøkken.

2018 Nye avtrekksvifter på tak for samtlige luftekanaler.

2018 Utbedret mindre skade fasade 5 etg hjørnet nr. 18.

2018 Vaskerom renovert/alle overflater malt.

2018 Fjernet/sanert gammel fyrkjele.

2018 Etterisolert deler av fjernvarmerør i fyrrom.

2017 Nye postkasser til alle oppganger (12-14-16-18 montert i januar 2018)

2017 Inngått avtale med OPAK AS for oppfølging i byggeperioden inkl

uavheng kontroll / prosjekt og byggeledelse.

2017 Inngått avtale med Sans Bygg AS for rehabilitering rør & bad.

2017 Forespurt og forhandlet finansiering for rehabiliteringsprosjektet, avtale signert med Handelsbanken.

2017 Mindre asfaltrepearasjon i innkjørsel.

2016 Utskifting knust/lekk trådglass takvinduer oppganger.

2016 Lagt om taket, ny papp.

2016 Byttet enkelte beslag på taket.

2016 2 nye vaskemaskiner til vaskerommet.

2016 2 nye tørketromler til vaskerommet.

2016 Nytt rekkverk ved nr.18.

2015 Maling av oppganger.

2015 Rehabilitering av bunnledning avløp.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 protokollførte, samt hatt løpende kontakt for avklaringer via email og telefon.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, generelt vedlikehold, og dugnad mm.

17.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 975 032	4 454 563	4 919 798	5 194 798
Sum		**4 975 032**	**4 454 563**	**4 919 798**	**5 194 798**
Sum		**4 975 032**	**4 454 563**	**4 919 798**	**5 194 798**
Forretningsførsel og revisjon	2	231 698	207 802	211 500	250 000
Lønn og honorar	3, 4	270 103	267 742	255 292	271 692
Vedlikehold		363 548	636 533	295 000	420 000
Eksterne tjenester	5	262 890	263 662	286 000	267 000
Kabel-tv og bredbånd		194 955	178 014	183 500	225 401
Forsikring		287 227	258 514	287 227	316 000
Kommunale avgifter		734 685	677 406	758 000	831 000
Brensel og strøm		867 078	964 807	800 000	885 000
Andre driftsutgifter	6	86 542	118 834	87 000	100 000
Sum		**3 298 727**	**3 573 313**	**3 163 519**	**3 566 093**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 676 305**	**881 250**	**1 756 279**	**1 628 705**
Individuell innbetaling fra eiere		65 021	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 741 326**	**881 250**	**1 756 279**	**1 628 705**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	163 092	145 198	0	0
Renteinntekter	7	30 221	48 513	27 000	30 000
Rentekostnad	8	1 434 525	1 481 619	1 447 290	1 320 752
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 241 211**	**-1 287 908**	**-1 420 290**	**-1 290 752**
Årsresultat	**9**	**500 115**	**-406 658**	**335 989**	**337 953**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-294 889	-264 764	-274 540	-317 394
Endring i disponible midler	**9**	**205 226**	**-671 422**	**61 449**	**20 559**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 600**	**2 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 832	38 679
Til gode av forretningsfører		20	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	302 635	259 291
Andre fordringer		1 940	291 509
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		924 628	467 770
Innestående på særvilkår	12	1 275	1 275
Sum omløpsmidler		**1 236 330**	**1 058 523**
SUM EIENDELER		**1 238 930**	**1 061 123**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-20 263 675	-19 857 016
Årets resultat	9	500 115	-406 658
Sum egenkapital	**13**	**-19 763 559**	**-20 263 675**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	20 762 075	21 056 964
Sum langsiktig gjeld		**20 762 075**	**21 056 964**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 462	10 059
Leverandørgjeld		103 530	116 345
Skyldig off. myndigheter		3 665	3 638
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 942	6 755
Påløpne renter		6 711	8 055
Annen kortsiktig gjeld		115 104	122 982
Sum kortsiktig gjeld		**240 414**	**267 834**
Sum gjeld		**21 002 489**	**21 324 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 238 930**	**1 061 123**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Sted:_____, dato:_____

Svein Gillingsrud Styreleder	Helene Vølen Koppen Styremedlem	Jonas Halsnes Gillingsrud Styremedlem

Marie Aasterød
Styremedlem

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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 692 728	2 322 924	2 692 800	2 975 544
3606 Vedlikeholdstillegg	225 732	120 168	225 600	250 000
3613 Salg av nøkler	4 125	3 925	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	1 424 277	1 481 039	1 446 930	1 320 752
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	250 822	264 764	274 540	317 394
3625 Inntekt bredbånd	183 744	157 344	183 500	221 108
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	88 000	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	59 250	67 500	63 500	72 000
3690 Andre inntekter	5 713	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	40 641	36 349	32 928	38 000
3694 Inntekt postkasseskilt	0	550	0	0
Sum	**4 975 032**	**4 454 563**	**4 919 798**	**5 194 798**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 500	9 500
Forretningsførerhonorar	143 640	141 546	147 000	149 000
Aksjeutbytte fra OBF	-163 092	-145 198	0	0
Annen regnskapsførsel	81 558	60 131	58 000	91 500
Sum	**68 606**	**62 604**	**211 500**	**250 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	180 000
Lønn og feriepenger	62 480	60 793	72 732	61 312
Arbeidsgiveravgift	32 780	32 542	22 560	25 380
Andre honorarer	10 000	10 000	0	0
Yrkesskadeforsikring	4 843	4 407	0	5 000
Sum	**270 103**	**267 742**	**255 292**	**271 692**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har én ansatt til rengjøring og én som gjør små oppdrag, men laget er ikke pliktig til å ha OTP .

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	87 420	85 410	94 000	93 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	8 750	45 000	12 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	175 470	169 502	147 000	162 000
Sum	**262 890**	**263 662**	**286 000**	**267 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	20 574	1 578	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 669	4 078	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	8 301	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 105	5 675	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	143	0	0
7772 Andre gebyrer	723	1 340	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 352	568	0	0
7790 Andre driftskostnader	40 919	94 050	87 000	100 000
Sum	**86 542**	**118 834**	**87 000**	**100 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	29 835	44 033	27 000	30 000
8059 Andre renteinntekter	387	4 480	0	0
Sum	**30 221**	**48 513**	**27 000**	**30 000**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 8398.72.09847	0	1 481 039	1 447 290	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	1 434 525	0	0	1 320 752
8159 Andre rentekostnader	0	580	0	0
Sum	**1 434 525**	**1 481 619**	**1 447 290**	**1 320 752**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**790 689**	**1 462 112**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	500 115	-406 658
Avdrag langsiktig lån	-294 889	-264 764
B. Årets endring i disponible midler	**205 226**	**-671 422**
C. Disponible midler 31.12	**995 916**	**790 689**

Note 10 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	81 260	76 652
1749 Forskuddsbetalte kostnader	221 375	182 639
Sum	**302 635**	**259 291**

Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 1 275 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.71.75632 med opplåning kr. 7 500 000 til utskifting av vinduer.
Lånenummer:	**83987209847**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.40 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	22 187 906
Lånesaldo 01.01:	21 056 964
Avdrag i perioden:	294 889
Lånesaldo 31.12:	**20 762 075**
Saldo 5 år frem i tid:	18 624 905

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987209847	4	328 572	1 314 288
	9	287 691	2 589 219
	5	281 895	1 409 475
	27	246 505	6 655 635
	38	223 014	8 474 532
	1	182 133	182 133
	1	71 810	71 810
	1	64 966	64 966

Resultat og balanse med noter for Sameiet Båhusveien 10-18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Båhusveien 10-18

Styreleder	Svein Gillingsrud (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Jonas Halsnes Gillingsrud (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Helene Vølen Koppen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Marie Aasterød (sign.)	17.04.2026

Til årsmøtet i Sameiet Båhusveien 10-18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Båhusveien 10-18 som viser et overskudd på NOK 500 115. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 20. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

20.04.2026 12:16:20

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDTEKTER FOR SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18

Vedtatt i årsmøtet den 07.03.2018 i medhold av lov om
eierseksjoner 2017-06-16-65, Jf. tidligere lover av 4 mars 1983 nr. 7 og 23. mai 1997 nr. 31.
Sist revidert i årsmøte den 25.03.2021.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonsameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 88 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Seksjonene har gateadresser Båhusveien 10, Båhusveien 12, Båhusveien 14, Båhusveien 16 og Båhusveien 18.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 83, bnr 155 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til hver sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.
Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Innvendige bygningsmessige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer til strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Ved eierskifte hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.
Eventuell forhøyelse av fellesutgifter skal varsles minst en måned før iverksettelse.

§4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Utskifting av sluk, vinduer og ytterdører er imidlertid sameiets ansvar.

Skader som påføres andre seksjoner eller fellesarealer som følge av manglende vedlikehold, kan føre til erstatningsansvar. Dette gjelder f.eks. ved vannskader fra bad eller lignende.
Ved skader der sameiets forsikring belastes, betales normalt egenandelen av sameiet.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseieres og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Sameiet skal kreve inn en engangssum fra seksjonseier til dekning av utgifter til skilter på hhv. postkasser, ringeapparat og eventuelt dører, hver gang ny seksjonseier eller leietaker flytter inn i seksjonen. Engangssummen skal bygge på selvkostnadsprinsippet og fastsettes av styret.

§ 7
UTLEIE

Ved utleie av en seksjon er det seksjonseierens ansvar å påse at leietaker til enhver tid besitter informasjon om relevant lovverk, vedtekter og ordensregler for sameiet. Det påhviler også seksjonseieren å følge opp at gjeldende lover, vedtekter og regler etterleves. Seksjonseier plikter i tilfelle utleie skriftlig å informere styret. Sameiet skal kreve inn en engangssum fra seksjonseier til dekning av utgifter til skilting, registrering etc. Engangssummen skal bygge på selvkostnadsprinsippet og fastsettes av styret.

§8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer og et varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for inntil 2 år. Styret settes sammen slik at halve styret er på valg hvert år, slik at styreleder og ett av styremedlemmene er på valg det ene året og de to andre styremedlemmene på valg året etter. Styrets leder velges særskilt. Kun personer som bor i - og er seksjonseiere i Sameiet Båhusveien 10-18 kan velges som styremedlemmer, med unntak av Styreleder som kan engasjeres eksternt. Styret konstituerer seg selv.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvending, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig,innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer, revisor og valgkomité.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, ellerandre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesksap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§14
OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§15
VALGKOMITÉ

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
Valgkomiteen velges for en periode på ett år.
Valgkomitéen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomitéen skjer på første styremøte etter det ordinære årsmøtet.

§16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Revisor skal være Statsautorisert revisor eller Registrert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeidelse av årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøtet.

§17
FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist på seks måneder. Med to tredjedelers flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger ifm eierskifter. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter §39 i eierseksjonsloven. . Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§19
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§20
PARKERINGSPLASSER

Sameiets parkeringsplasser kan leies ut til seksjonseiere som selv bor i sameiet. Ingen kan i utgangspunktet leie mer enn en parkeringsplass; seksjonseier kan i kortere tid leie to, så lenge det er ledige plasser og ingen står på venteliste, og bare frem til andre beboere ønsker plass. Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt. Parkeringsplasser tildeles løpende av styret.
3
Styret utarbeider leiekontrakter og fastsetter villkår for leie av parkeringsplasser.

§21
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og/eller etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for

årsmøtet til avgjørelse.

§22
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§23
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 (salgspålegg eller fravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§24
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr 65. ”LOV-2017-06-16.65”.

§25
ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk. Den enkelte sameier plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon. Sameiere som ønsker papirbasert kommunikasjon kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon ved skriftlig avtale med styret.

§26
POSTKASSE

Alle plikter ved endring å bestille og betale for eget postkasseskilt, ikke tillatt med tape eller egne skilt på postkassene. Styret kan ved mislighold ilegge gebyr på kr 500,-.

§27
UTLEIE

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold innen innflytningsdato – administrasjonskostnader faktureres med kr 1000,- . Dersom leieforhold ikke meldes medfører det tilleggsgebyr på kr 1500,-. Informasjon skal inneholde navn, telefon og mailadresse til leietager(e).

§28
KORTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18

Sameierne og leietakere er forpliktet til å overholde ordensreglene jfr sameiets vedtekter §2 og lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31:

§1 Bruksenheten og fellesarealene må ikke nyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Gjensidig hensyn bes spesielt utvist ved bruk av vaskeri, tørkeplass, felles sykkelbod, trappeoppganger og andre fellesområder.

§2 Det skal være ro i gården hverdager mellom kl 23.00 og kl 06.00. Det skal være ro i gården samt på søndager- og helligdager. Det må vises særlig hensyn ved bruk av stereo, og TV og private vaskemaskiner..

Det er ikke tillatt og å snekre, bore etc. mellom følgende tidspunkter

- Hverdager mellom kl hverdager mellom kl 22.00 og kl 07.00
- samt på lLørdager etter kl 17.00
- Søndager og og søn- og helligdager.

.

Det oppfordres om å ta hensyn til andre beboere og minimere støyende arbeider på fredager etter kl. 18.00.

§3 Nye sameiere og leietakere skal på første åpningsdag snarest mulig etter innflytting, møte på sameiets kontor for registrering og informasjon om Sameiet. og for utarbeidelse av skilter til ringeapparat, postkasse og inngangsdør.

Sameiere og leietakere skal merke inngangsdør, postkasse og ringetablå med navn.

§4 Det er ikke tillatt å henge opp, riste eller banke tøy på gjerder, i vinduer, brannbalkonger eller i trappeoppganger. Tepper kan bankes på stativ på baksiden av blokka.

§5 Parkering på sameiets område, utover parkering for av og pålessing, må bare skje på anviste plasser og kun etter skriftlig avtale med sameiet. Feilparkerte Se for øvrig skilting på eiendommen.kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning og risiko, uten forvarsel.

§6 Ytterdører, dører til sykkelbod, dører til kjellerbod og søppelskur skal holdes låst til enhver tid.

§7 Sykler, sparker, barnevogner, møbler etc. må ikke parkeres eller hensettes i eller utenfor trappeoppgangene eller på andre fellesarealer. Barnevogner kan parkeres nederst i trapperom så lenge de ikke er til hinder for rømningsveier og vanlig ferdsel.

§8 Søppel skal kildesorteres i henhold til oppslag i søppelrommet, og skal pakkes godt inn og legges i containerne i søppelskuret. Søppel skal ikke oppbevares midlertidig i trappeoppganger.

§9 Det er strengt forbudt å mate fugler og katter på sameiets eiendom og tilgrensende eiendommer da det gir opphav til uønskede skadedyr som rotter og lignende.

§10 I henhold til vedtektene er det ikke tillatt å sette opp parabolantenne på fasader eller brannbalkonger.

§11 Det er tillatt å ha husdyr i sameiet så lenge ordensreglene og båndtvangsreglene overholdes. Husdyr skal ikke oppholde seg på brannbalkongene.

§12 Brannsikring: Beboere er pålagt å følge brannforskriftene, og ha funksjonerende brannslukningsapparat (6kg) og røykvarsler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Båhusveien 10-18		**Vår ref.:**	111/13	**Fødselsdato eier:**	16.07.1995
BÅHUSVEIEN 12		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0573 OSLO		**Eiere:**	Helene Vølen Koppen		
Organisasjonsnr:	983 490 697	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 466**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	216
	Felleskostnader	2 567
	Tillegg bredbånd	209
	Avdrag IN-lån	283
	Renter IN-lån	1 191

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 448**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	216
	Felleskostnader	2 567
	Tillegg bredbånd	209
	Avdrag IN-lån	290
	Renter IN-lån	1 166

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	222 123	Gjeld siste årsoppg.:	223 014
Klient ajourf. lån:	21 454 787,32	Klient gj. s. årsoppg.:	20 762 074

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987209847, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 309

Saldo per 16.04.2026: 20 351 868

Andel av saldo: 222 123

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.12.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Svein Gillingsrud
Adresse:	Hesteskoen 42
Postnr/-sted:	1866 BÅSTAD
E-post:	styret.bahusveien@gmail.com
Webside:	www.bahusveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	223 014	Andre inntekter:	2 001
Annen formue:	29 486	Utgifter:	15 381		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935

Boligopplysninger:

Sameiet Båhusveien 10-18	**Vår ref.:**	111/13	**Fødselsdato eier:** 16.07.1995
BÅHUSVEIEN 12	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0573 OSLO	**Eiere:**	Helene Vølen Koppen	

Organisasjonsnr: 983 490 697

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 83/155 - seksjon:13

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3599

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1930870.1.7

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	111-005		

Fasiliteter:

PARKERING
Sameiet har parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler vedtatt av sameiermøtet/styret. Dersom du ønsker plass, ta kontakt på Sameiets mail styret.bahusveien@gmail.com.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles via mail til styret.bahusveien@gmail.com.

VASKERI
Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Båhusveien 14.
Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Vaskerikort fås ved henvendelse til styret via mail:styret.bahusveien@gmail.com .

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

SÆRFORDELT LÅN MED NEDBETALINGSMULIGHET
Det ble på ekstraordinært årsmøte den 30. oktober 2018 enstemmig vedtatt å etablere nedbetalingsmulighet på andel fellesgjeld for seksjonseierne.
Seksjonseierens innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har ikke egen vaktmester/portner.
Vaktmester Servoce AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift.
Egen avtale for renhold

UTLEIEGEBYR
Det vises til vedtektene § 27 som gir at det faktureres kr 1 000 i administrasjonskostnader for registering av utleie. Om ikke leieforhold meldes påløper et tilleggsgebyr på kr 1 500.
Videre følger det av vedtektene § 7 at styret kan ta et gebyr for til dekning av utgifter til skilting, registrering osv. Beløpet settes til å dekke lagets kostnader.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia for leveranse avog bredbånd.
TV-avtale tegnes individuelt av hver enkelt seksjonseier.

Boligopplysninger:

Sameiet Båhusveien 10-18	**Vår ref.:**	111/13	**Fødselsdato eier:**	16.07.1995
BÅHUSVEIEN 12	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0573 OSLO	**Eiere:**	Helene Vølen Koppen		
Organisasjonsnr: 983 490 697				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KAMERAOVERVÅKNING
Det er vedtatt på årsmøtet 02.04.2025 å innstallere kamera i deler av fellesarealene. Se innkalling og protokoll for informasjon.

Annen informasjon:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2024
	202116003 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	BÅHUSVEIEN 10 - 18	Eiendom:	83/155/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Båhusveien 10-18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer som vi mottok 21.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116003			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A3000	06.10.2021	1/9
Fasader	A3300	06.10.2021	1/11
Skjema vinduer	A5700	06.10.2021	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SFTY AS
Postboks 12
1325 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.12.2022
Knut Grødem	202016748 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	BÅHUSVEIEN 10 - 18	Eiendom:	83/155/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18	Søker:	SFTY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Båhusveien 10 - 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av røykvarslere, mottatt 29.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.09.2018

Deres ref.: Sveinung Pannberg | Vår ref.: 201801386-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅHUSVEIEN 10-18	Eiendom:	83/155/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Båhusveien 10-18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad i Båhusveien 10-18, mottatt 07.09.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, styret@bahusveien.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Båhusveien 10-18
Båhusveien 10

0573 OSLO

Grøtting, Stein Johan
Båhusveien 10

0573 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920306668	93/25132

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	23. juni 1993

Arbeidssted : 083/0155 Båhusveien 10, 0573 Oslo
Byggherre : Sameiet Båhusveien 10-18, Båhusveien 10, 0573 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG SØPPELSKUR

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øyvind Rooth
Fung.seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

G.nr. 83 B.nr. 158
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 44

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 7176-1939
Dat. 21/7
Antall bilag 5

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKER HELSERÅD
Byggings journal no. 233
19 39

angående Kontorrom m.v. ~~i kjelleretasje~~

Eier:

Sentrassen A/S.,
Jakobsen
Trondhjemsv. 159.
Oslo.

Anmelder:

Th. Chr. Hauff.
Majorstuhuset.
Oslo.

Sted:

Sinsen

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 10.

til Båhusveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring –

Gebyr: 19/8-39.

Ferdigattest:

Oversendes Aker helseråd under henvisning til bilag nr. 44-48

Aker Kommune, bygningskontrollen den 3/8 1939

Reidar Schau

Helserådet 2/8 39 A.d.

AKER HELSERÅD
Nr. 04386 – 4. AUG. 39

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1163-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr Gr ark. Lange & Hauff,

under 20/11.1935, *anmeldte byggearbeide* våningshus, Sinsen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 155+156,

tomt nr. - *vei* 419, kv. XXIII,

tilhørende Brödrene Johnsen, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 7/11.38 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

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

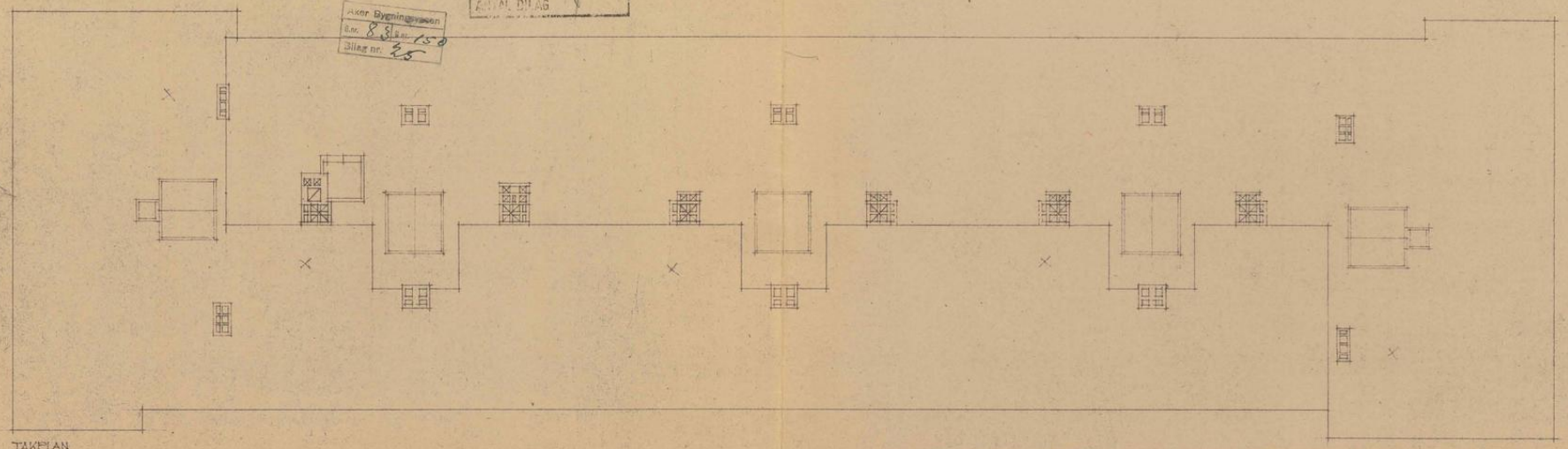
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

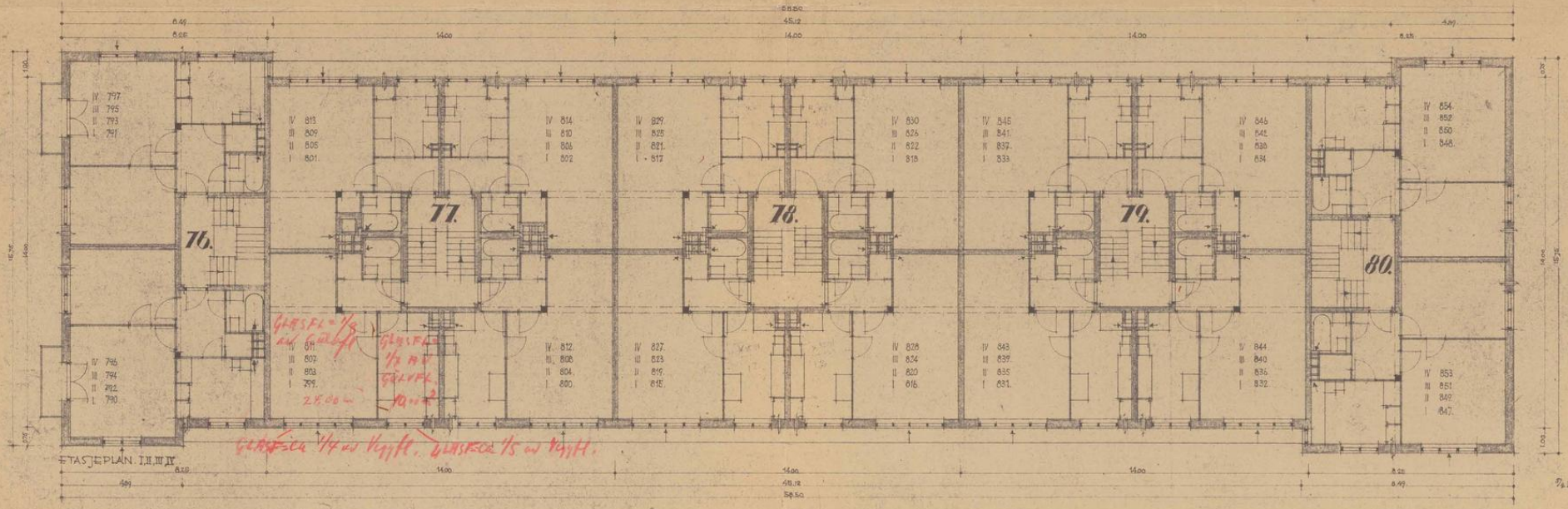
OSLO AUGUST 1935. KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER.

183.

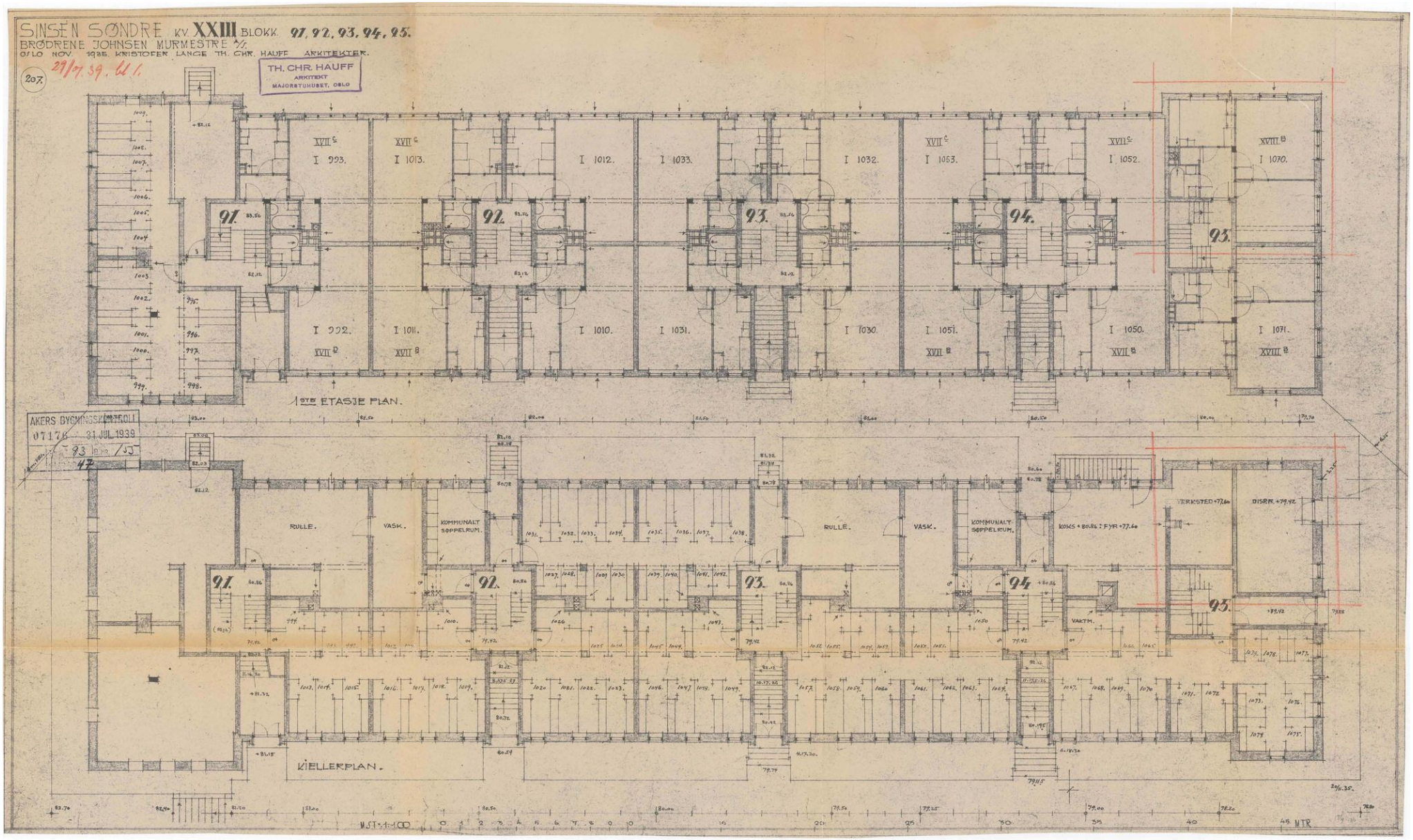
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10239 * 17.DEC.1936
ANT. PLAG. V

Aker Byggningsvesen
Bnr. 83 Snr. 158
Bilag nr. 25





BEBYGGET AREAL. 843.35 M²


SINSEN SØNDRE KV. XXIII BLOKK. 91, 92, 93, 94, 95.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.
OSLO NOV. 1935. KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER.
TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT
MAJORSTUHUSET, OSLO
207
29/7.39. U.L.
1STE ETASJE PLAN.
AKERS BYGNINGSKONTOR
07176 31. JUL. 1939
KJELLERPLAN.
RULLE.
VASK.
KOMMUNALT SØPPELRUM.
VERKSTED +77.60
DISRK. +79.42
KOKS + 80.84 : FYR +77.60
VAKTM.
M/ST. 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 35 40 45 MTR

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

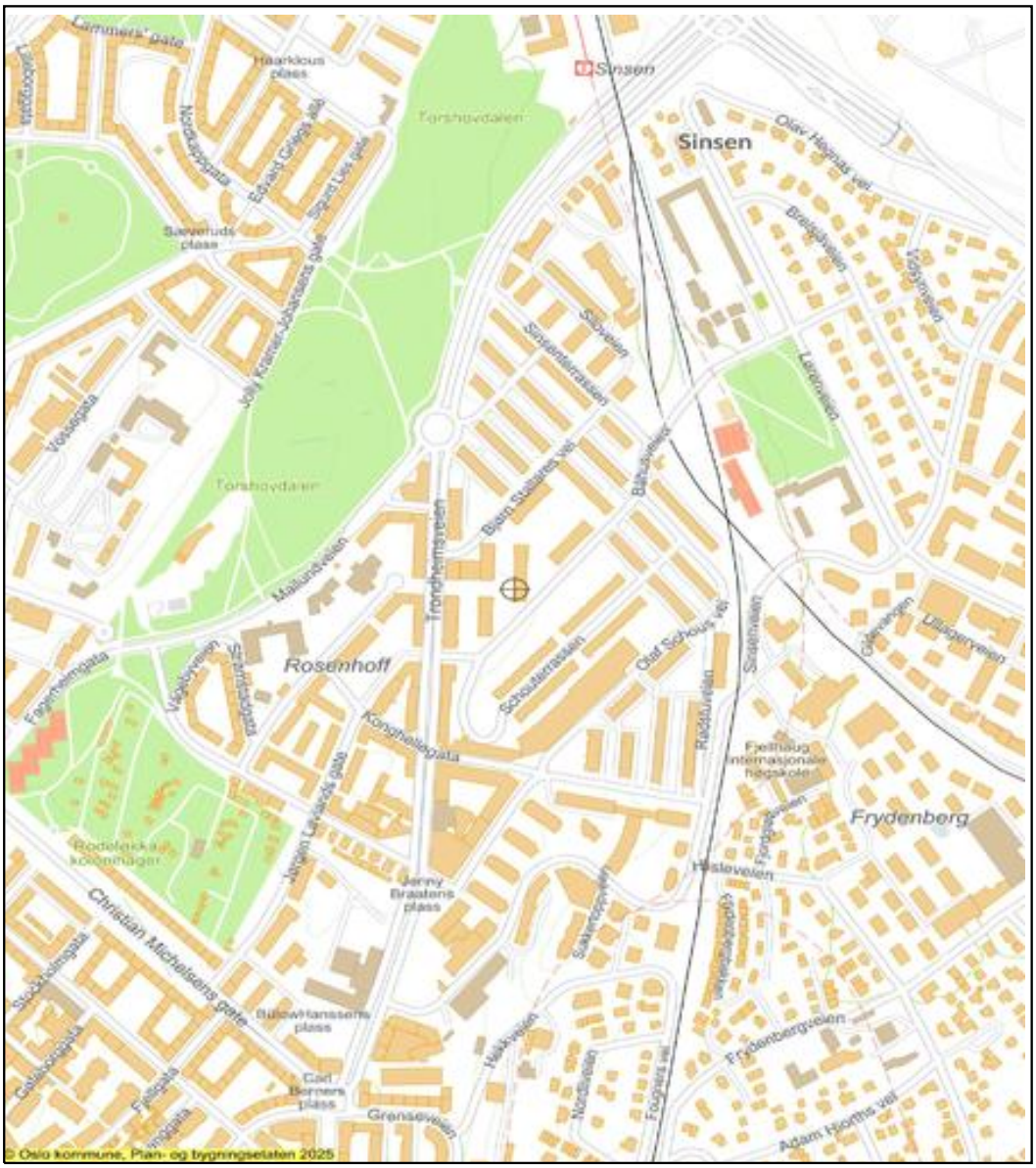
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

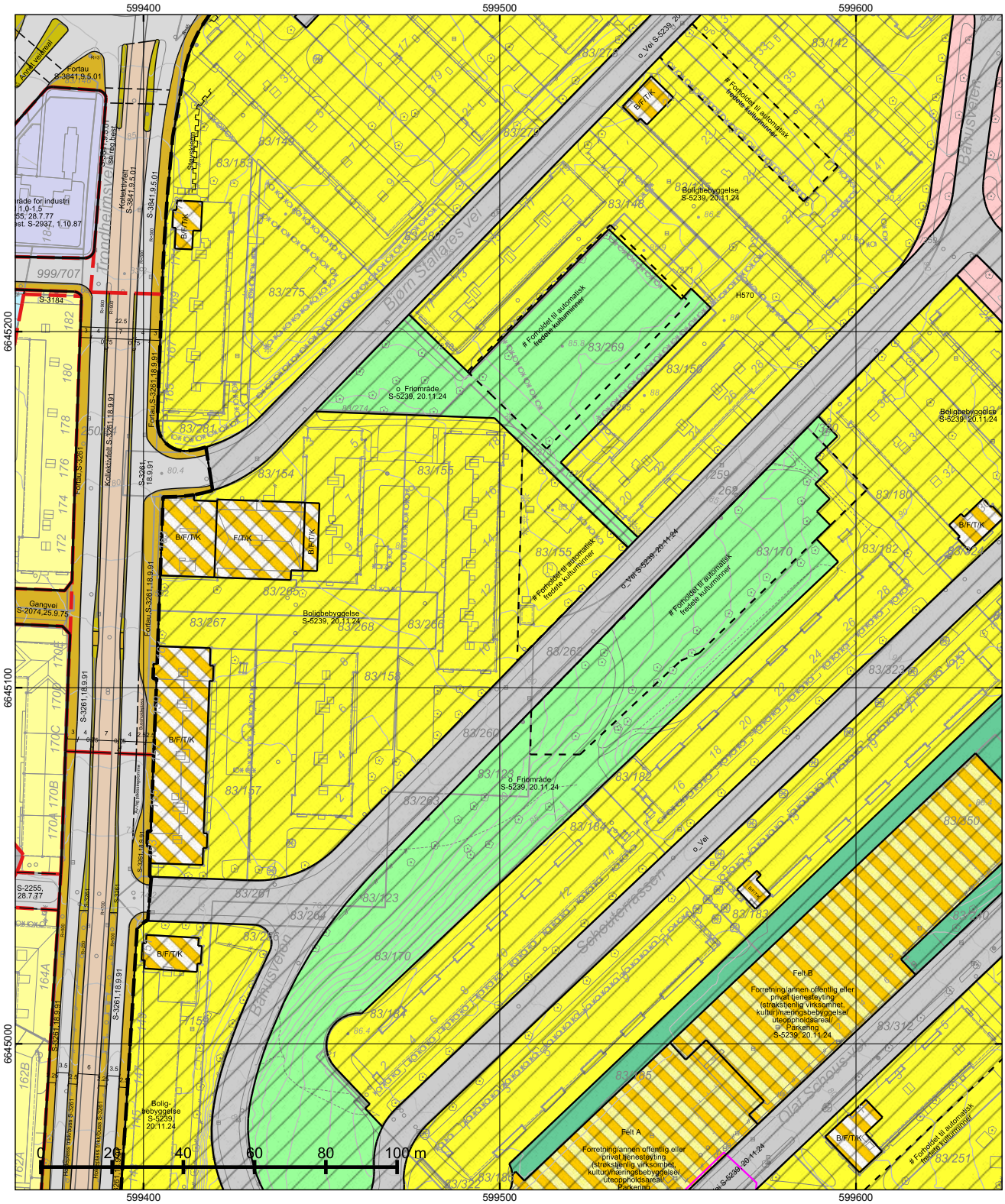
Oversiktskart

Adr.:	Båhusveien 12	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	83 / 155	Skolekrets (2020/2021):	Sinsen



Dato: 16.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
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-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

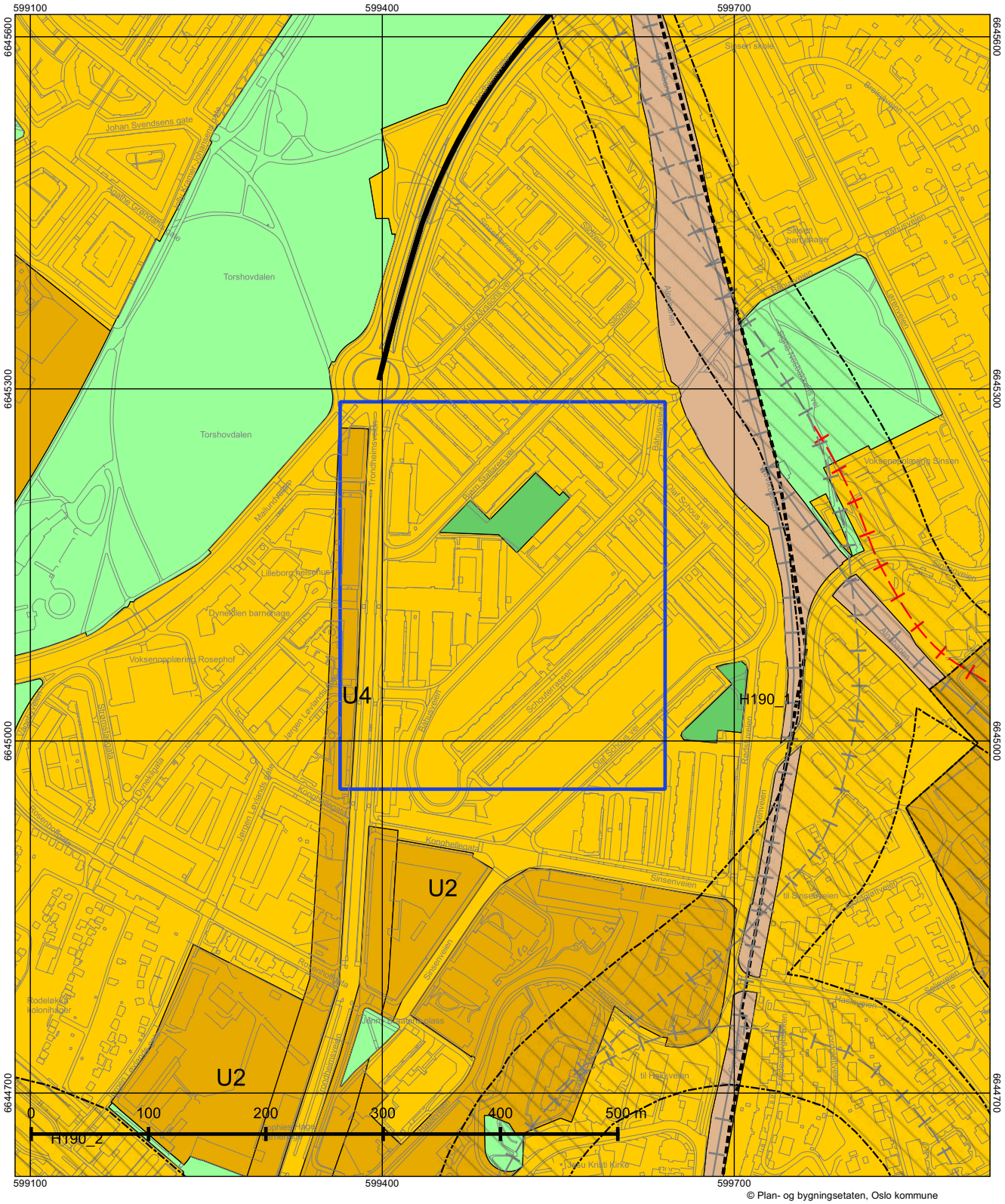
PlottID/Best.nr: 156170/ 86530661
Deres ref.:
Adresse: Båhusveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/155

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)




599100
599400
599700
6645600
6645300
6645000
6644700
U4
U2
U2
H190_1
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Torshovdalen
Torshovdalen
Johan Svendsens gate
Sinsen skole
Sinsen barnehage
Lilleborg helsehus
Dyneklilen barnehage
Voksenopplæring Rosephof
Voksenopplæringa Sinsen
Rodeløkka kolonihager
Sinsenveien
Trondheimsveien
Schulerudveien
Dyneklilen
Jensen Lavlands gate
Konghellevegen
Ullevål Stadion
Sofienbergkirken
Sofienbergkirken
Sofienbergkirken

Tegnforklaring - kommuneplan





Båhusveien 12 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.04.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
BÅHUSVEIEN 12

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530661
9132089

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 155

Vi viser til bestilling av 20260416 for BÅHUSVEIEN 12.

GNR. 83 BNR. 155

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1935.

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

3601 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

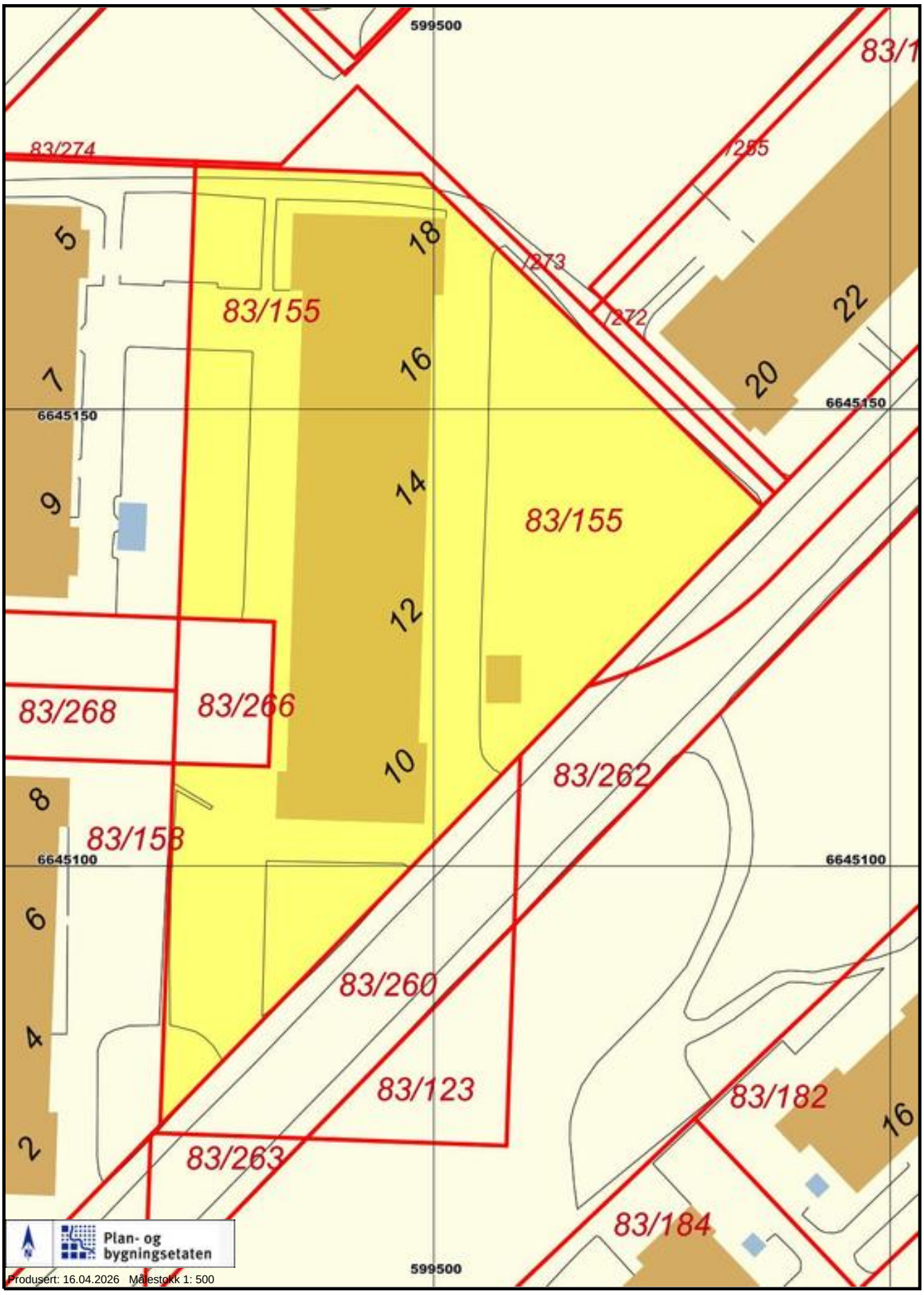
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599500
83/1
83/274
/255
/273
/272
83/155
18
16
14
12
10
5
7
9
8
6
4
2
22
20
6645150
6645100
83/155
83/268
83/266
83/262
83/153
83/260
83/123
83/263
83/182
83/184
16
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 500
599500

S-5239

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

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

1.1.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

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

3.2 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

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

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

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

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

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

4.3 Fortau

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

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

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

Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

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

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

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

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

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

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

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

Balkonger

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

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

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

6.2.3 Trær

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

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

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

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

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

6.2.4 Dokumentasjonskrav

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

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

OSLO KOMMUNE

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

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

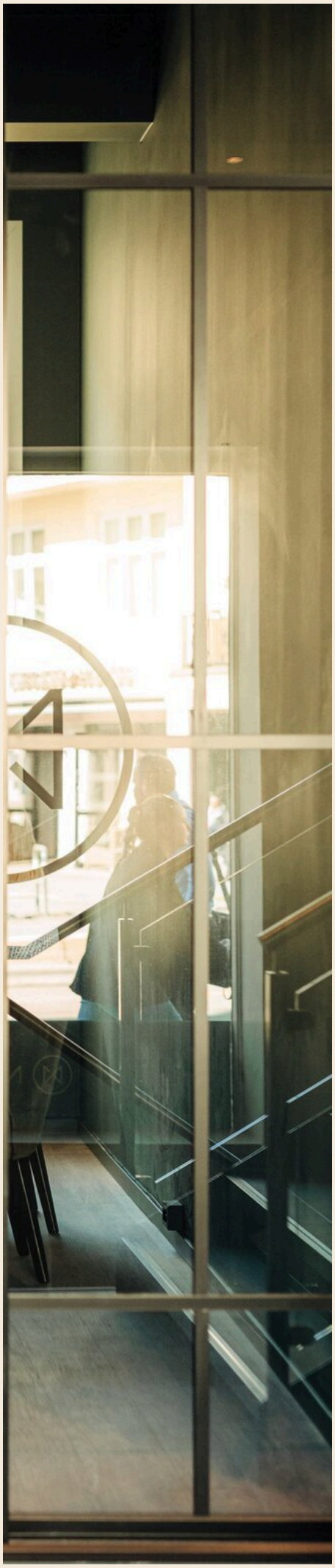
Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0201/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Båhusveien 12 0573 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 155, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

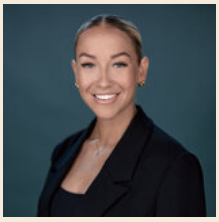
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874