Båhusveien 4



Velkommen til

Båhusveien 4



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Sinsen / Carl Berner

Sjarmerende 2-r totalrenovert i 2024. Originalt tregulv. Sentralt, usjenert i grønne omgivelser. Fyring/VV inkl. P-leie

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	64 000,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	4 574 650,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 667,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no


CASABLANCA





Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Båhusveien 4 - Lys 2-roms med hyggelig og frodig utsyn, samt brannbalkong.

Attraktiv beliggenhet i populært boligområde på Sinsen med nærhet til Carl Berner, Rosenhoff og Grünerløkka. Leiligheten ligger høyt og fritt til, i byggets 3. etasje og med åpen kjøkken/stueløsning, nytt bad, kott og 1 soverom.

Boligen har nylig gjennomgått en omfattende totalrenovering i 2023, som ble ferdigstilt mot slutten av 2024. Det er lagt fokus på å skape ett tidløst uttrykk som kombinerer gårdens klassiske særpreg fra 1930-tallet.

Høydepunkter:

- Parkeringsleie
- Originale tregulv
- 1 disponibel bod
- Varmtvann/fyring inkl.
- Opplegg for vaskemaskin
- Dokumentasjon medfølger
- 100 meter til kollektiv transpor

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	45 kvm

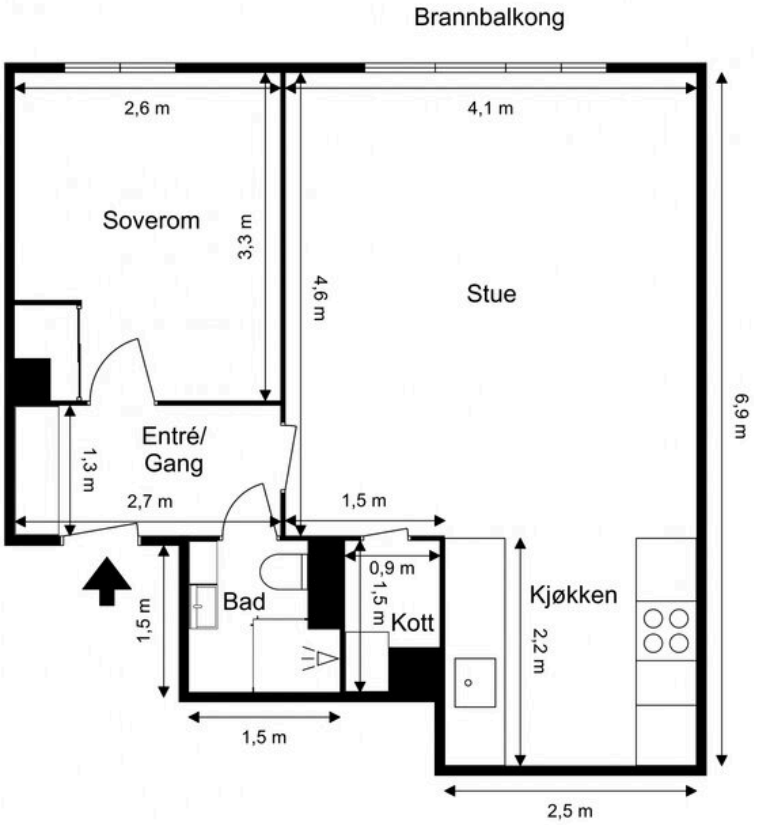
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/hall, kjøkken/stue, bad og soverom.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel bod i felles kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Båhusveien 4 (H0303)

3. Etasje



FIDENS














BOGART · BERGMAN · HENREID
CASABLANCA
WARNER BROS.


Humphrey
BOGART · BERGMAN · HENREID
Ingrid
Paul
CASABLANCA
RAINS · VEIDT · GREENSTREET · LORRE
A HAL B. WALLIS PRODUCTION
Directed by MICHAEL CURTIZ
Released by
WARNER BROS.


Ferdinand Finne
"MANIFEST"


Ferdinand Finne
"MANIFEST"





















Informasjon

Båhusveien 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0247/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Båhusveien 4, 0573 OSLO
Gnr 83, bnr 158 i Oslo kommune
Andelsnr 26 i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag;, org.nr. 930184713

Selger
Karen Klevås Håkonsen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
64 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 564 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 565 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 574 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/hall, kjøkken/stue, bad og soverom.

Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel bod i felles kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

3. etasje: Entré/hall, kjøkken/stue, bad og soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i felles kjeller på 3 kvm.

Entrè:
Velkommen inn til en særdeles pen og lys leilighet. Det er plass til å henge av seg ytterklær og sko i hallen, i innebygget åpen garderobeløsning.

Kjøkken:
Leiligheten byr på mye sjarm og under oppussingen ble det vektlagt å skape moderne åpne løsninger, og samtidig beholde en tidløs design. Nydelig IKEA-innredning fra 2024, med slette og finérlaminerte fronter. Grå laminat-benkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og 1-greps blandebatteri (eldre årstall). Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er utstyrt med god skapplass samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon (hvitevarer er fra ulike årstall).

Stue:
Innbydende og lys stue med meget hyggelig utsyn over frodig grøntareal. Sjarmerende originalt tregulv er behandlet og oljet på senere tid. Stuen kan deles inn i flere gode soner, med plass til både spisebord og stoler samt en sofagruppe.

Bad:
Delikat flislagt bad fra 2024 med full dokumentasjon. Badet er stilrent og holder en minimalistisk design i smakfulle materialevalg. Utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og 1-greps armatur fra Celeste. Hvit servant i kompositt med 1-greps blandebatteri fra Celeste.

Soverom:
Boligens soverom har plass til dobbeltseng og tilhørende skyvedørsgarderobe er plassbygget. Praktiskt løst med gode oppbevaringsmuligheter. Veggene er malt i en lun fargetone, som gir en behagelig atmosfære. Legg merke til det hyggelige frodige utsynet, og at det ligger svært usjenert til.

Kott:
Godt med oppbevaringsplass i innvendig kott. Rørfordelingsskap og stoppekraner for kaldt-og varmtvann, samt opplegg for vaskemaskin.

Standard

Innvendig
Vegger: Gipsvegger.
Himlinger: Malt.
Gulv: Originale tregulv.
Etasjeskille: Etasjeskille i betong.
Radon: Ikke foretatt.

Bad: 60x60cm fliser på gulv og 5x5mosaikkfliser på gulv i dusjsone. 60x60cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Bad med tiltenkt funksjon og tilfredstillende løsninger.

Kjøkken: Hvite 7x30cm fliser på vegg over benkeplater, og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Det er etablert forskriftsmessig lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:
- Avøpsrør plast og støpejern. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Rør-i-rør system.
- Deler av elektrisk anlegg ble oppgradert i 2023, mens deler er av eldre dato. Sikringsskap er plassert i felles trapperom. Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2023. Det mangler samsvarserklæring på eldre deler av anlegget.
- Vannbåren varme via radiator. Anlegg plassert i felles kjeller.
- Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Oppsummert har leiligheten fått følgende:
TG0 (Ingen avvik) - 4 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan/ikke krever tiltak) - 7 stykk.
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som ikke krever tiltak):
1. Vinduer og dører – Oppsummering

Vinduer og dører fungerer hovedsakelig som tiltenkt. TG-2 settes grunnet alder på eldre dører.
Det registreres noe malingsavskalling på utvendig listverk.
Ett vindu i stue subber i karm og har behov for justering.
Entrédør har behov for smøring.

Anbefalte tiltak:
Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.

2. Etasjeskille og gulv på grunn – Oppsummering
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22 mm over en lengde på 684 cm (hele rommet) og 18 mm over 2 m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15 mm over en lengde på 325 cm (hele rommet) og over 2 m.
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på gulvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ved legging av parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

3. Kjøkken – Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG-2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG-1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak – avtrekk:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Avløpsrør – Oppsummering
Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
TG-2 settes grunnet de deler av avløpsrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, siden avløpsrør fungerer som tiltenkt i leiligheten i dag, men grunnet alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre avløpsrør.

5. Vannledninger – Oppsummering
Store deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Fordelerskap er plassert i kott med stoppekraner for kaldt- og varmtvann som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest.
TG-2 settes grunnet eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke behov for tiltak fordi vannrør fungerer som tiltenkt i dag, men grunnet alder er det ingen garantier for at lekkasjer ikke kan oppstå.

6. Vannbåren varme – Oppsummering
Det registreres fuktmerker ved rørgjennomføringer i gulv i stue.
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:
Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

7. Våtrom – Oppsummering av ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG-1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak – ventilasjon:
Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

For nærmere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport fra Sebastian Sørlle datert 15.04.2025.

Parkering

Borettslaget eier parkeringsrettighetene til 36 parkeringsplasser like ved

eiendommen. Det er mulighet for å leie av borettslaget og det er ledige plasser, ingen som står på ventelisten pt.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2023 og har gjennomført en omfattende oppussing. Denne leiligheten byr på flotte materialer og moderne løsninger som inkluderer:

- Flyttet kjøkken til stue. Nytt kjøkken i 2024.
- Nytt bad, ferdigstilt i slutten av 2023.
- Etablert vaskemaskin i bod.
- Pusset gulv og satt inn med hardvoks (osmo).
- Lagt på rehab plater på veggen i stua, sparklet og malt.
- Fornyet store deler av det elektriske anlegget 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Oppført nytt bad, tidligere bad revet. Det er lagt ny smøremembran, nye varmekabler og nye fliser. Taket er senket. Det er etablert vegghengt toalett, ny dusj og ny vask. Håndverkere som er benyttet på bad, Wendelboe Entreprenør AS(Rør), Byggservice Ryszard Bojanowski (kasse for toalett, membran og fliser), Stang Entreprenør AS (Elektrisk).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt ny smøremembran på gulv og vegger. Byggservice Ryszard Bojanowski.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon for bygningsdeler brukt av rørlegger, brukt av Wendelboe Entreprenør AS(Rør). Samsvarserklæring for rehabilitering av bad, fra Byggservice Ryszard Bojanowski (kasse for toalett, membran og fliser). Samsvarserklæring og sluttkontroll, fra Stang Entreprenør AS (Elektrisk).

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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Festet rehab-gipsplater, sparklet og malt vegger i stuen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg utført av Stang Entreprenør AS. Følgende fornyelser er gjort:
Stikkontakter m/jord og kabel 2,5mm2 i stue og kjøkken. 1 x kurs til platetopp m/komfyrvakt. 1 x kurs til stekeovn/reserve. 1 x kurs til oppvaskmaskin/forbruk kjøkken. Bad: 1 x varmekabel m/termostat. 2 x downlights m/dimmer. 1 x bryter og strømpunkt til speilskap m/lys og stikk. 1 x reserve rør til fremtidig avtrekksvifte. Lampe montering i leilighet. Stikkontakter m/jord og kabel på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll av Stang Entreprenør AS 12.02.24.

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.
Eventuell kommentar: Jeg har flyttet kjøkken til stue og etablert et soverom.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Bygget er fra 1936, noe skjevheter i gulv og vegger.

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? Ja.
Beskriv: Fant majorstuebille og sebraklan i leiligheten noen måneder etter innflytting i januar 24. Har valgt å ikke utbedre forholdet da det ikke oppleves som plagsomt. Utbedring kan gjøres, se rapport innhentet fra Anticimex. Fant melmøll i en melpose høsten 24. Kastet alle tørrvarer, vasket godt og satt ut limfeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Anticimex 20.02.24

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Norsk Takst 12.06.23.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke omsøkt endring av kjøkken til soverom.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Leiligheten er oppført over ett plan, i 3. etasje i en boligblokk

over 4 etasje + kjeller. Boligblokken er utstyrt med eget digitalt callingsystem. Leiligheten har gjennomgått oppgraderinger og overflateoppussinger i 2023 og 2024, og fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruksjoner og enkelte bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Lampeskjerm soverom medfølger IKKE
- Fastmontert støvsuger i kott medfølger IKKE

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

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.

Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen oppvarmes via vannbåren radiator tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.263 kr i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 667,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring tilknyttet felles fjernvarme, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, kapitalkostnader på andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring etc. Total felleskostnad på 3.667,- består av:

Felleskostnader drift 1 545,-
Avdrag felleslån 252,-
Avdrag felleslån 106,-
Renter felleslån 26,-
Renter felleslån 280,-
Oppvarming og varmtvann 1 155,-
Dugnadstillegg 100,-
Internett 203,-

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske kostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 900 528,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 602 112,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telia om grunnpakke av internett 100 Mbps.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget "Nye Båhusveien 2-8" består av 48 andeler. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget. Leilighetene er fordelt på 4 oppganger, med adresse Båhusveien 2, 4, 6 og 8. Forretningsfører for borettslaget er USBL. Det er fellesvaskeri og verksted i kjeller som kan benyttes av alle beboere.

Borettslagets vedlikeholdshistorikk:
2023 - Vedlikeholdsspyling av soilrør.
2010 - Utskifting av oljefyr til fjernvarme.
2005 - Omtekking av tak.
2001 - Bytte av vinduer.

Kommende planer i borettslaget:
På siste møte har de videre diskutert oppussing av fellesareal, etablere blomsterbed rundt hele bygget, undersøke mulighet for balkonger (dersom kommunen åpner for mulighet for dette) etc. Det er ingen av sakene som er vedtatt på generalforsamling og derfor uklart hvorvidt prosjektene vil finansieres

eller lar seg gjennomføres.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 64 000,- pr. 07.04.2025

Eiendommen har en fellesgjeld pr. 07.04.2025 på kr. 64 000 (avrundet ned til nærmeste hele tusen kr). Borettslaget har tatt opp to felles lån i forbindelse med diverse vedlikeholds i felles kjeller, samt ved oppkjøp av parkeringsplassene på tomt rett ved eiendommen.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367363162, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 07.04.2025: 3 132 319
Andel av saldo: 59 074
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente

Lånenummer: 16368494937, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 07.04.2025: 300 656
Andel av saldo: 5 670
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2029)

Fellesformue

Kr 4 192,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget er nyopprettet i 2023 og har derfor ikke gjennomført generalforsamling for å gjennomgå regnskapsåret enda.

Felleskostnadene ble først budsjettert ut fra foreløpig kjente tall for 2023, og er økt i ettertid. En stor del av felleskostnadene er utgifter til fyring og varmt vann. Her har styret budsjettert med fyringskostnader som gjenspeiler siste tids høye strømpris. Dette er betydelig høyere enn tidligere år. Ved store svinginger i strømpriser kan det bli aktuelt med justeringer på denne posten. Dog er det lov å håpe at denne kostnaden kan justeres noe ned over tid.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt og må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 92109799

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 290 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Ikke relevant ettersom eiendommen ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Båhusveien 4 - En sentral, og allikevel tilbaketrukket beliggenhet i grønne omgivelser, i et hyggelig boligområde på Sinsen. Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen med sine populære cafeer, restauranter, butikker og nisjeforretninger. Et lite steinkast unna er idylliske Rosenhoff med kolonihage og trehusbebyggelse. Av matbutikker har man Rema 1000 Rosenhoff, nærbutikken på Schouterrassen, samt Bunnpris og Kiwi i Trondheimsveien. Knutepunktet Carl Berner tilbyr alt man trenger av fasiliteter og hyggelige nabolagskafeer og spisesteder som bl.a Carla, Backstube.

Flotte parker i umiddelbar nærhet, som Sinsenparken med sandvolleyballbane, bordtennisbord og Sinsen Tennisklubb med flere tennisbaner. Noen få minutters gange til idylliske Torshovdalen, samt at Torshovparken, Ola Narr, Botanisk hage og Tøyenparken. På Rosenhoff serverer de dessuten nydelige vafler i kolonihagen på søndager. Ønsker du en lengre tur er det koselige stier langs Akerselva fra byen og opp til Maridalen. For de mer sporty finnes SATS, Sterk, Bare trening og Fresh Fitness innen gangavstand.

Meget godt tilbud av offentlig transport i nærområdet. T-baneholdeplassen på Sinsen og Carl Berner, som går begge retninger og sørger for enkel adkomst til bl.a. Bl-Nydalen, Blindern eller Majorstuen. Umiddelbar nærhet til trikk og buss i Trondheimsveien.

Båhusveien har en 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. Nærområdet byr også på populære fasiliteter som Carls rett ved Carl Berners plass som har gitt et hyggelig fellesskap

blant naboer.

Offentlig kommunikasjon

Se ruter.no for rutetabell og nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Kjøkkenet er i etterkant av oppføringen av bygget, blitt flyttet ut i stuen. Slikt arbeid er ikke søknadspliktig, men det stilles tekniske krav til ventilasjonen i rommet når du bygger kjøkken i et nytt rom. Det er usikkert om kravene til ventilasjon er oppfylt.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste.

Byggesaker i nærområdet:

202456316 - Byggesak: Bjørn Stallares vei 11-19 - Utskifting av stikkledninger for vann og avløp. Status: Tillatelse gitt.
202310853 - Byggesak: Schouterrassen 16 - Rehabilitering av fyrhus, oppgradering av tak til felles oppholdsområde og fasadeendringer. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
202312193 - Byggesak: Sinsenterrassen 18-20 - Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Status: Tillatelse gitt.
202100950 - Byggesak: Olaf Schous vei 2 - 4 - 6 - Oppgradering av inngangsområdet. Status: Mottatt søknad for endring.
202205089 - Byggesak: Olaf Schous vei 2 - 6 - Etablering av el-ladestasjon for to biler. Status: Rammetillatelse gitt.
201716949 - Byggesak: Sinsenterrassen 23, 25, 27 - Utvidelse og oppføring av balkonger. Status: Tillatelse gitt.
200808281 - Byggesak: Olaf Schous vei 2 - 6 - Fasadeendringer. Status: Tillatelse gitt.

Pågående plan/reguleringssaker:

202100768 - Reguleringssak: Trondheimsveien 197 C med flere - Planforslag til offentlig ettersyn - Bevaring kulturmiljø H 570 - Sinsenbyen bevaringsplan. Hele Sinsenbyen er for tiden under et midlertidig forbud mot tiltak og skal reguleres av Byantikvaren. En omregulering til H570 bevaring kulturmiljø skal sikre varig vern av et helhetlig kulturmiljø med eksisterende bebyggelse og grønne uteområder. Byantikvaren foreslår å omregulere Sinsenbyen til bevaring. Planforslaget omfatter hele eller deler av 108 eiendommer og er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt i Oslo. Hensikten er å sikre varig vern av Sinsenbyen med de bygningene, veiene og grøntområdene som sammen danner et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksnummer 202451391 - Reguleringssak: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring - fortsettelse av sak 202113718.
Mottatt sak: 31.01.2024.
Innenfor planområdet er det et større sammenhengende industri- og næringsbygg på ca. 14 000 m2 over bakken. Bygget har flatt tak og er 3-5 etasjer høyt. Det er oppført i betong og ble bygget på begynnelsen av 1960-tallet. I dag er det et fult operativt næringsbygg og brukes av mange ulike aktører til bla. legekontor, danseskole, pølseproduksjon og minilager.
Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner.
En stor del av bygningsmassen skal ombrukes og transformeres til boligfunksjoner og nye næringsfunksjoner. Det legges opp til ombruk av 90 % av bygningsmassen. Det foreslås å rive mindre deler av bygget for å åpne opp to akser som vil bli nye forbindelser mellom Sinsenveien og Hasleveien. Prosjektet har som mål å transformere det eksisterende, innadvendte bygningsmiljøet til en levende bydel med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner.

For nærmere informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærområdet anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: 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:

930184713/26:
09.04.2025 - Dokumentnr: 406746 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 900,-

Samlet skal selger betale kr. 139 890,- 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 16. april 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Båhusveien 4

Båhusveien 4

Nabolaget Sinsen - vurdert av 268 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole		22 min

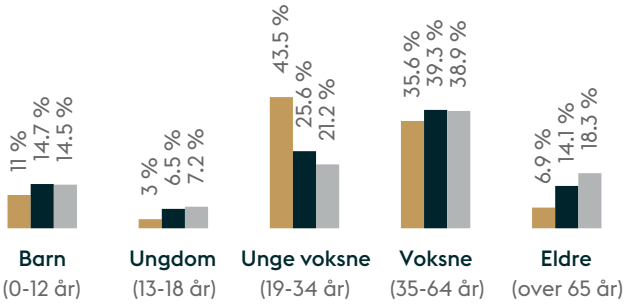
Offentlig transport

Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	2 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 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	5 min 0.4 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	7 min 0.6 km
Sinsen barnehage (1-5 år)	133 barn	7 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
- Buss
- Egen bil

Sport

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

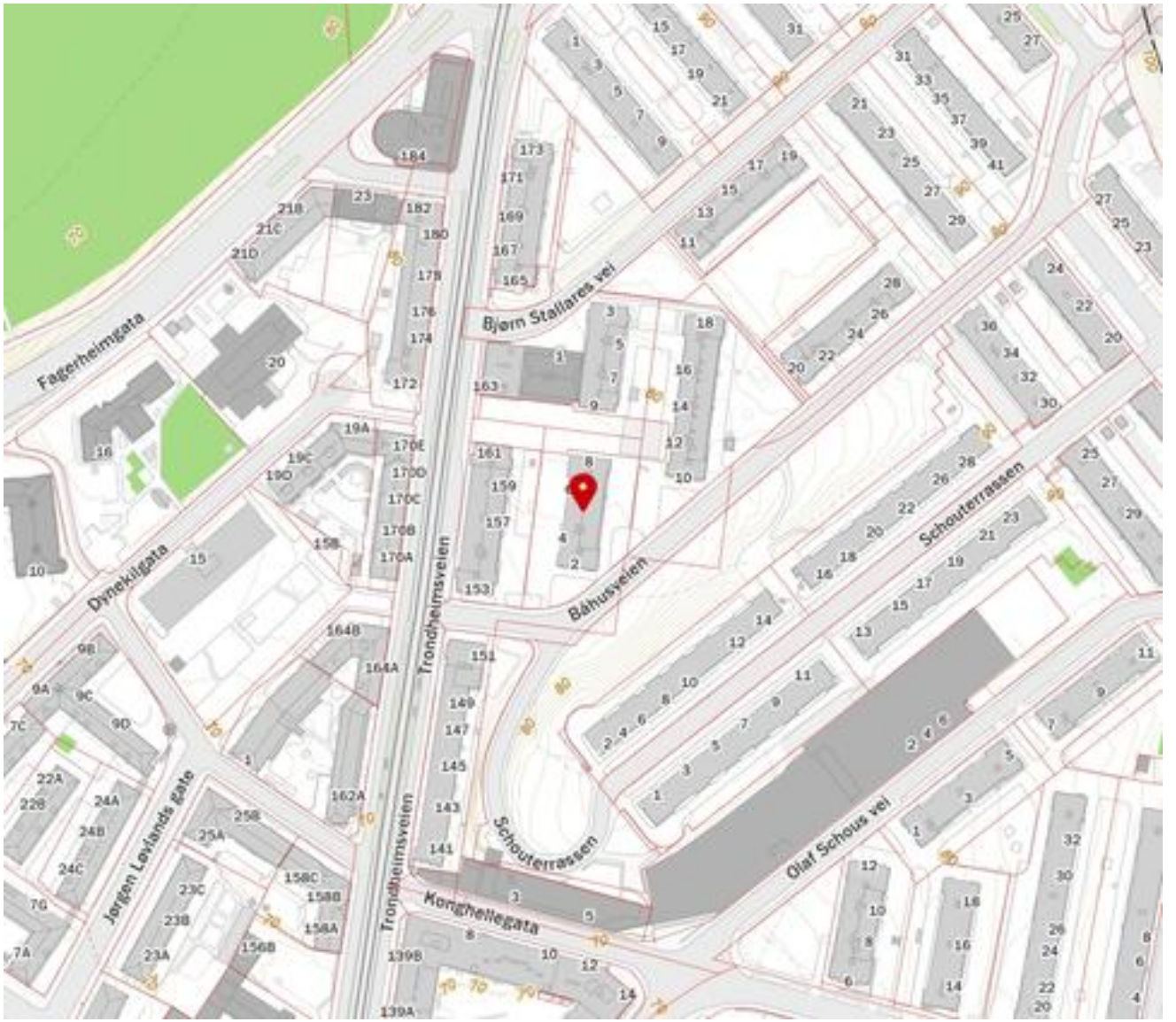
«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— 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 2025

Båhusveien 4
0573 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
BRA: 45 m^2
BRA-i: 42 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	2	7	0	2

Supertakst
GNR: 83 BNR: 158 ANR: 26

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

srs@ktaksering.no
97760060

Båhusveien 4
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/29502

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fungerer hovedsakelig som tiltenkt. TG-2 settes grunnet alder på eldre dører.
Det registreres noe malingsavskalling på utvendig listverk.
Ett vindu i stue subber i karm og har behov for justering.
Entrédør har behov for smøring.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 684cm(hele rommet) og 18mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 325cm(hele rommet) og over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
TG-2 settes grunnet de deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, siden avløpsrør fungerer som tiltenkt i leiligheten idag, men grunnet alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Store deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Fordelerskap er plassert i kott med stoppekraner for kaldt- og varmtvann som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest.

TG-2 settes eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke behov for tiltak fordi vannrør fungerer som tiltenkt i dag, men grunnet alder er det ingen garantier for at lekkasjer ikke kan oppstå.

Vannbåren varme

Oppsummering

Det registreres fuktmerker ved rørgjennomføringer i gulv i stue.
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (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.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av elektrisk anlegg ble oppgradert i 2023, mens deler er av eldre dato.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2023.
Det mangler samsvarserklæring på eldre 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på eldre anlegg fra tidligfere eiere, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
15.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karen Klevås Håkonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **97760060**
Epost: **srs@ktaksering.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Båhusveien 4, 0573 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **83** Bruksnr: **158** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **26** Leilighetsnr: **H0303**

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

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 3. etasje i en boligblokk over 4 etasje + kjeller. Boligblokken er utstyrt med eget digitalt callingsystem. Leiligheten innehoder entré/gang, bad, soverom, kott og en åpen stue/kjøkken-løsning. Takhøyde måles til ca. 2,6m, unntatt på bad der laveste takhøyde måles til ca. 2,5m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av radiator i stue og påsoverom, og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har gjennomgått oppgraderinger og overflateoppussinger i 2023 og 2024, og fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruksjoner og nekelte bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Oppgradert bad.	Ja
2023	Fornyelser på deler av elektrisk anlegg utført av Stang Entreprenør AS: Stikkontakter m/jord og kabel 2,5mm2 i stue og kjøkken. 1 x kurs til platetopp m/komfyrvakt. 1 x kurs til stekeovn/reserve. 1 x kurs til oppvaskmaskin/forbruk kjøkken. Bad: 1 x varmekabel m/termostat. 2 x downlights m/dimmer. 1 x bryter og strømpunkt til speilskap m/lys og stikk. 1 x reserve rør til fremtidig avtrekksvifte. Lampe montering i leilighet. Stikkontakter m/jord og kabel på soverom.	Ja
2024	Flyttet og oppgradert kjøkken.	Nei
2023	Oppgradering av vannrør og avløpsrør til kjøkken og bad.	Ja

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**45**	**42**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	42	40	2	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken.	Kott.
Totalt m²	**42**	**40**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendige dører er hvitmalte profilerte tredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble byttet i 2001.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og dører fungerer hovedsakelig som tiltenkt. TG-2 settes grunnet alder på eldre dører. Det registreres noe malingsavskalling på utvendig listverk. Ett vindu i stue subber i karm og har behov for justering. Entrédør har behov for smøring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 684cm(hele rommet) og 18mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 325cm(hele rommet) og over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning med fra 2024 med slette og finérlaminerte fronter. 30mm grå laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert forskriftsmessig lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.	

Oppsummering av avtrekk TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
TG-2 settes grunnet de deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, siden avløpsrør fungerer som tiltenkt i leiligheten idag, men grunnet alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Store deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2

Store deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Fordelerskap er plassert i kott med stoppekraner for kaldt- og varmtvann som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest.

TG-2 settes eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke behov for tiltak fordi vannrør fungererer som tiltenkt i dag, men grunnet alder er det ingen garantier for at lekkasjer ikke kan oppstå.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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	TG-IU

Deler av elektrisk anlegg ble oppgradert i 2023, mens deler er av eldre dato.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2023.
Det mangler samsvarserklæring på eldre 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på eldre anlegg fra tidligfere eiere, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-2**

Det registreres fuktmerker ved rørgjennomføringer i gulv i stue.
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.11 Våtrom



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

60x60cm fliser på gulv og 5x5mosaikkfliser på gulv i dusjsone. 60x60cm fliser på vegger. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2023.

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?	Nei
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-0**

Overflater fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

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-0**

Tettesjikt har dokumentasjon på faglig utførelse og det registreres ingen avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, naturlig avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Celeste. Hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Celeste.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (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.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen var ikke nødvendig da det var mulig å ta kontroll fra inspeksjonsluke på kott mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og samsvarserklæring på utførelsen.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håkonsen, Karen Klevås	9578-5999-4-4006511	2025-04-08 09:39:30

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
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0247/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Båhusveien 4, 0573 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karen Klevås Håkonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2023

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: 92109799
Forsikret i: Gjensidige

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: Oppført nytt bad, tidligere bad revet. Det er lagt ny smøremembran, nye varmekabler og nye fliser. Taket er senket. Det er etablert vegghengt toalett, ny dusj og ny vask. Håndverkere som er benyttet på bad, Wendelboe Entreprenør AS(Rør), Byggservice Ryszard Bojanowski (kasse for toalett, membran og fliser), Stang Entreprenør AS (Elektrisk).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt ny smøremembran på gulv og vegger. Byggservice Ryszard Bojanowski.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon for bygningsdeler brukt av rørlegger, brukt av Wendelboe Entreprenør AS(Rør). Samsvarserklæring for rehabilitering av bad, fra Byggservice Ryszard Bojanowski (kasse for toalett, membran og fliser). Samsvarserklæring og sluttkontroll, fra Stang Entreprenør AS (Elektrisk).

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Festet rehab-gipsplater, sparklet og malt vegger i stuen

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg utført av Stang Entreprenør AS. Følgende fornyelser er gjort: Stikkontakter m/jord og kabel 2,5mm2 i stue og kjøkken. 1 x kurs til platetopp m/komfyrvakt. 1 x kurs til stekeovn/reserve. 1 x kurs til oppvaskmaskin/forbruk kjøkken. Bad: 1 x varmekabel m/termostat. 2 x downlights m/dimmer. 1 x bryter og strømpunkt til speilskap m/lys og stikk. 1 x reserve rør til fremtidig avtrekksvifte. Lampe montering i leilighet. Stikkontakter m/jord og kabel på soverom.

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

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll av Stang Entreprenør AS 12.02.24

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

Eventuell kommentar: Jeg har flyttet kjøkken til stue og etablert et soverom

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Bygget er fra 1936, noe skjevheter i gulv og vegger.

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.
Ja

Beskriv: Fant majorstuebille og sebraklan i leiligheten noen måneder etter innflytting i januar 24. Har valgt å ikke utbedre forholdet da det ikke oppleves som plagsomt. Utbedring kan gjøres, se rapport innhentet fra Anticimex. Fant melmøll i en melpose høsten 24. Kastet alle tørrvarer, vasket godt og satt ut limfeller.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Anticimex 20.02.24

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Norsk Takst 12.06.23

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

Eventuell kommentar: Har ikke omsøkt endring av kjøkken til soverom

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

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

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

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

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

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

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: 14-0247/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håkonsen, Karen Klevås	2025-04-08

Identifikasjon

bankID Håkonsen, Karen Klevås

SIGNICAT

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag
Båhusveien 4
0573 OSLO

Vår ref.: 2124/26
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Karen Klevås Håkonsen

Fødselsdato eier: 15.07.1998

Organisasjonsnr: 930 184 713
Andelsnr: 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 667**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 545
	Avdrag felleslån	252
	Avdrag felleslån	106
	Renter felleslån	26
	Renter felleslån	280
	Oppvarming og varmtvann	1 155
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Internett	203

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	64 744	Gjeld siste årsoppg.:	65 814
Klient ajourf. lån:	3 432 974,88	Klient gj. s. årsoppg.:	3 489 708

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367363162, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 07.04.2025: 3 132 319
Andel av saldo: 59 074
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente

Lånenummer: 16368494937, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 07.04.2025: 300 656
Andel av saldo: 5 670
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mats Stadsnes
Adresse:	Båhusveien 6
Postnr/-sted:	0573 OSLO
Telefon:	Mob.: 48025967
E-post:	mats.stadsnes@hotmail.com
Webside:	https://www.nyebahusveien.no/

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere høst og vår. Kravet følger boligen, og det er eier som er ansvarlig for betaling. Ved boligomsetning har selger ansvar for kravet dersom forfall er innen avtalt overtakelsesdato.

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2025

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag
Båhusveien 4
0573 OSLO

Vår ref.: 2124/26
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Karen Klevås Håkonsen

Fødselsdato eier: 15.07.1998

Organisasjonsnr: 930 184 713

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	2 614

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	65 814	Andre inntekter:	393
Annen formue:	4 192	Utgifter:	3 771		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 750 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1936		
Gårds/bruksnr:	83/158		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2290.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92109799

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.01.2023	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom som leies ut. Kontakt Styret for mer informasjon om ledige plasser og pris. Leide plasser følger ikke ved salg, og leietaker er selv ansvarlig for å si opp leieforholdet ved flytting.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag	**Vår ref.:**	2124/26	**Fødselsdato eier:**	15.07.1998
Båhusveien 4	**Type:**	Borettslag frittstående		
0573 OSLO	**Eiere:**	Karen Klevås Håkonsen		

Organisasjonsnr: 930 184 713

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag torsdag 27.06.2024 kl. 18:00 - Usbl / Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702A/B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Nordgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Utkast til årsregnskap ligger vedlagt innkallingen. Årsregnskapet er ved utsendelse av innkallingen ikke godkjent av styret og det foreligger ikke revisjonsberetning.

Forsinkelser knyttet til årsregnskapet er årsak til utsettelse og sen innkalling til sen generalforsamling. Bakgrunnen for forsinkelsen er knyttet til avvik i balanseførte verdier i borettslaget fra 2022-regnskapet til 2023-regnskapet. Dette har ingen praktisk betydning for de faktiske kostnadene og inntektene utkastet til regnskapet viser (resultatregnskapet) og Usbl vil sammen med nytt styre følge opp eventuell korreksjon av dette etter avholdt møtet.

Endelig godkjent regnskap samt revisjonsberetning vil enten ettersendes digitalt eller fremvises/gjennomgås i generalforsamlingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.
Generalforsamlingen skal godkjenne totalbeløpet, og styret står selv for den interne fordelingen.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak om arbeidet utført siden sist generalforsamling

Styret vil i møtet orientere om utførte og pågående arbeider.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Orienteringssak om borettslagets økonomi

Styret vil sammen med forretningsfører redegjøre for borettslagets økonomi, med et hensyn til både historikk og fremtid.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 Nye uteområder - involvering av beboere

Innsender: Helene Latini

Per i dag har vi ikke et særlig fint uteområde, og jeg vil tro at vi alle har en felles interesse i å skape et trivelig og funksjonelt utemiljø denne sommeren og på sikt. Ettersom alle skal kunne bruke arealene, mener jeg det er viktig at alle beboerne har mulighet til å være med i utarbeidelsen av planene for uteområdene. På den måten sikrer vi at vi lager et uteområde som blir brukt og som henger sammen med naboenes behov og ønsker.

Jeg regner med at dette allerede er på agendaen til styret, men jeg ønsker å melde inn en sak for å få frem viktigheten av at alle beboerne kan ta del i akkurat disse planene.

Her er noen spørsmål til (generell) diskusjon:

- Hva har styret tenkt så langt?
- Når vil dette være på plass?
- Er det hentet inn en landskapsarkitekt/hagearkitekt i arbeidet? Hvis ikke, vil dette bli vurdert?
- Hva kan vi få til denne sesongen (lavterskel) og hva kan vi planlegge på sikt?

Dette er kanskje ikke en "sak" sånn sett, men jeg ønsker meg dialog, informasjon og inkludering i planene for uteområdet - som jeg tror alle gleder seg til skal ta form :)

Vedtak:
Alle beboerne skal ha muligheten til å være med i utarbeidelsen av planene for uteområdene. Ekstra møter, undersøkelser, "polls" ++, for å sikre inkludering.

5.4 Installere vannmåler på radiatorer

Innsender: Jonathan Tobias Mekiassen Kolbu

Mitt forslag er at vi installerer målere på radiatorer slik at vi kan sørge for at hver leilighet betaler for det de bruker. Slik det er nå kjøres mange unødvendig, unødvendig høyt osv. dette vil trigge at flere må få rørlegger til å sette på stoppekran blant annet som er bra for borettslaget.

i tillegg er det flere som har fjernet en eller flere radiatorer.

Vedtak:
Sak slik den er sendt inn ble stemt ned,. Generalforsamlingen ønsker med informasjon om de praktiske og økonomiske konsekvensene og at dette kan bli løftet ved en annen anledning.

5.5 Sykkelparkering og uteområder

Vi er dessverre bortreist, men ønsker at sykkelparkering og uteområdene diskuteres. I tillegg ønsker jeg å diskutere renholdet av utendørs- og fellesarealene, som feks. vaskeriet.

Vedtak:
Generalforsamlingen er positive til innspillet, og ønsker å overlate saken og fremtidig praksis til nytt styre med involvering fra beboerne.

5.6 Modernisering av fellesarealer

Innsender: Jeanette Cecilie Holmen

- Pusse ned og male opp rekkverk
- Male overflater
- Ny pakning i ytterdør for bedre lydisolasjon
- Ny belysning både utendørs og innendørs.
- Modernisere søppelstasjon til dagens standard.

Vedtak:
Generalforsamling er positive til innspillene, men det ble ikke avholdt avstemning. Innspillene tas med videre til nytt styre.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Det ble ikke valgt styreleder i ordinær generalforsamling. Det blir derfor nødt til å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Orhan Kuresevic for 1 år.
Det ble ikke valgt styremedlem nummer 2, og dette må opp som sak i ekstraordinær generalforsamling.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Nordgård for 1 år.
Valgt ble: Jonathan Tobias Mekiassen Kolbu for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

Protokoll for Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	27.06.2024
Protokollvitne	Håkon Nordgård (sign.)	27.06.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag onsdag 05.06.2024 kl. 14:00 - Usbl.no/Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Even Longva Uri foreslås da han har nødvendige tilganger til digital signering. Protokollen tilgjengeliggjøres i Bonabo ved signering etter generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Even Longva Uri

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 18

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Låneopptak å dekke påløpte kostnader knyttet til vedlikehold i borettslaget

Borettslaget har siden oppstart hatt større kostander enn forventet knyttet til prekært vedlikehold av bygningsmassen vår. Vi har møtt på større overraskelser enn forventet, og kostnadene har stått i stil.
Over tid har vi gradvis spist av tilgjengelige midler, og behøver på kort sikt et innskudd av friske midler for å kunne dekke våre forpliktelser. Da det ikke er anledning til å kreve inn kapital fra hver enkelt eier - og husleieøkning vil ta for lang tid, er vi dessverre nødt til å dekke dette gjennom et låneopptak.
Låneopptaket vil medføre en økning i de samlede felleskostnadene, og det vil fremover også være behov for å øke de månedlige felleskostnadene knyttet til drift for å sikre at borettslaget driftes økonomisk bærekraftig.

Styret vil som alltid etterstrebe å få mest mulig ut av midlene vi har til rådighet, samtidig som vi må ivareta våre leverandører og tilpasse oss stadige prisøkninger på varer og tjenester.
Det er krav om 2/3-flertall i generalforsamling for å få lånet utbetalt.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok med nødvendig 2/3-flertatt at det tas opp et lån på 350.000,- for å dekke påløpte kostnader knyttet til vedlikehold av eiendomsmassen.
Nytt lån kr 350.000,- kan sikres mot beroende panterett pålydende kr 4.080.000,- som ligger med prioritet foran fellesobligasjonen pålydende kr 167.800.000,- i 0301 – 83/158/1-48.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 16

Protokoll ekstraordinært møte for Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	10.06.2024
Protokollvitne	Even Longva Uri (sign.)	10.06.2024

Vedlegg 1

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.
Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER FOR NYE BÅHUSVEIEN 2-8 BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/uteareales, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Parkeringsplassene disponeres eksternt. Andelseiere som inngår leieavtale på parkeringsplass plikter å følge særskilte regler for parkering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- **Det er utarbeidet regler for bruk av vaskerom. Alle som ønsker å bruke fellesvaskeriet må sette seg inn i disse reglene, samt akseptere reglene.**

- **Grilling**
  Grilling på balkonger og uteplasser er ikke tillatt.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Versjon 6.12.2022

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

VEDTEKTER FOR NYE BÅHUSVEIEN 2-8 BORETTSLAG

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Nye Båhusveien 2-8 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Båhusveien 2-8 i Oslo, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Gnr. 83 bnr. 158, i seksjonene 1-48 i Båhusveien 2-8 i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 48 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonssameiet styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

På borettslagets eiendom er det 36 parkeringsplasser, som pr stiftelsen disponeres eksklusivt av stifteren i form av å være eier av alle andelene. Stifteren eller den stifter utpeker har eksklusiv rett til å disponere over samtlige parkeringsplasser, herunder til å selge andeler med eller uten bruksrett til parkeringsplasser, beholde bruksretten til parkeringsplassene, og til å leie ut eller selge bruksretter til de som ønsker å kjøpe slik. Overføring av bruksretten til andre vil ikke kreve samtykke fra borettslaget. Bruksretten kan også overdras til borettslaget for videre forvaltning etter nærmere avtale. Salg av bruksrett til parkeringsplass skal meldes til forretningsføreren, som fører liste over hvem som til enhver tid disponerer de ulike parkeringsplassene. Usolgte parkeringsplasser beholdes av stifteren eller den han utpeker.

Det er de andelseiere eller bruksrettshavere som til enhver tid som disponerer parkeringsplass som skal dekke drifts- og vedlikeholdsutgiftene for parkeringsplassene, forholdsmessig.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten stifterens samtykke eller av andre som eventuelt har overtatt bruksretten over parkeringsplassene.

Parkeringsrettighetene kan også tinglyses i borettslagets eiendom.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, samt for utskiftning av sluk og rør frem til felles-/hovedledning. Ved utskiftning av sluk skal dette gjøres slik at borettslaget kan vedlikehold og utbedre hovedledningsnett frem til boligen, og det skal benyttes fagkyndige folk med nødvendig ansvarsrett. Bytte av sluk vil kunne være søknadspliktig. Dersom bytte av sluk medfører inngrep i boligen under, skal denne settes tilbake i samme stand som før slukbyttet, av den andelseier som utfører slukbytte. En andelseier kan ikke nekte andelseier i etasjen over å utføre bytte av sluk, og plikter å medvirke til dette.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

14.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

15. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

16. Vedtektsendringer

16.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

16.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

16.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling/oppgradering av eiendommen

Dersom stifteren anser det hensiktsmessig å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom, plikter øvrige andelseiere å medvirke til dette. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder

for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

16.4 Vedtektsveto

Stifteren eller selskap som utleder sine rettigheter fra stifteren, må godkjenne endringer i vedtektene som gjelder vilkår for å kjøpe andel, forkjøpsrett og dette punkt 16 for at endringene skal være gyldige, og kan fritt motsette seg slike endringer. Herunder kan borettslaget ikke oppløses uten godkjenning fra stifteren eller selskap som utleder sine rettigheter fra stifteren.

17. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1165-1936.

Ferdigattest.

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

under 30/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Söndre Sinsen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 158,

tomt nr. - *vei* Kv. XXV.

tilhørende Brödrene Johnsen, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 10/6.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

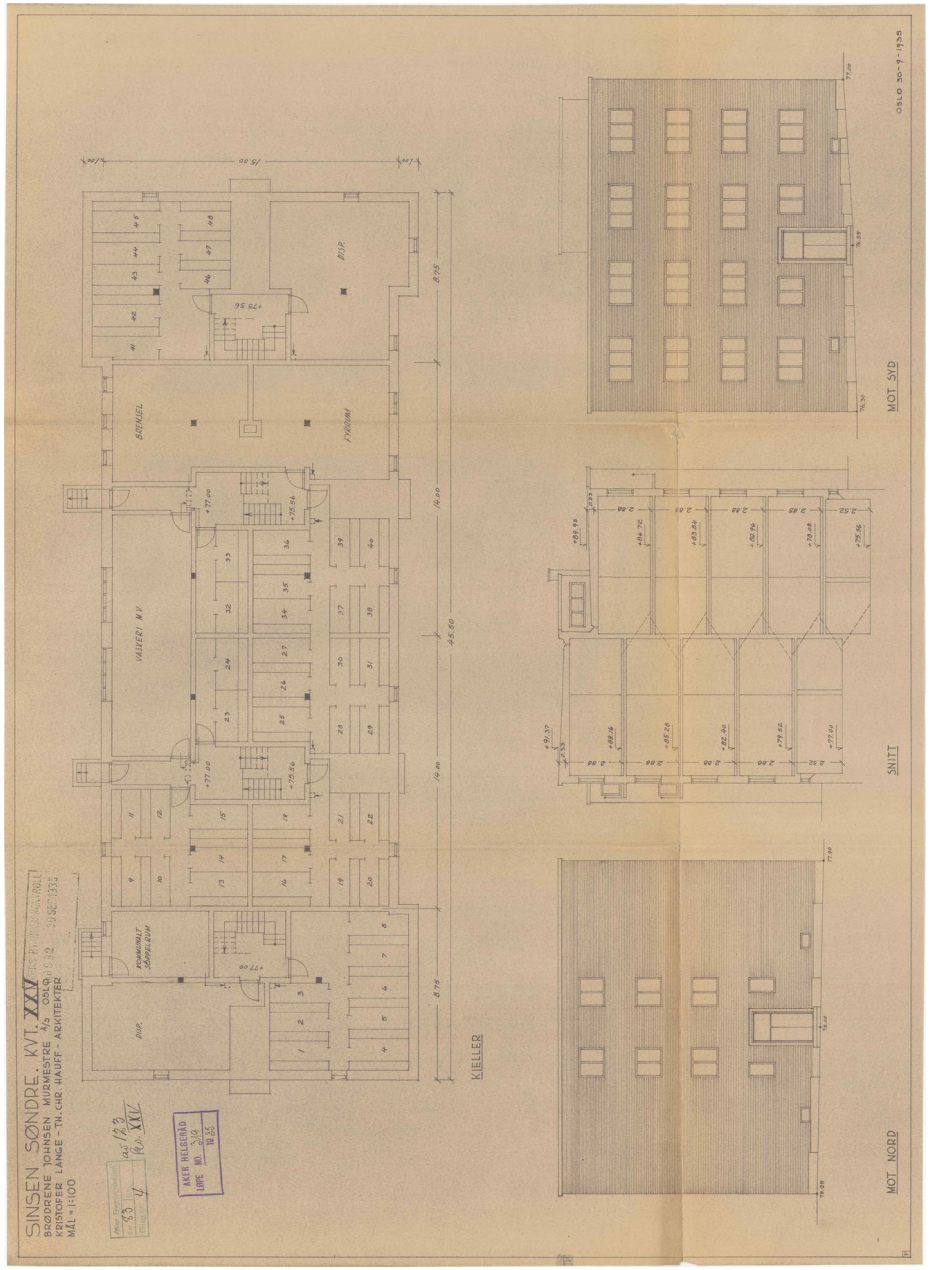
Feiermesteren, den 29/6.1937.

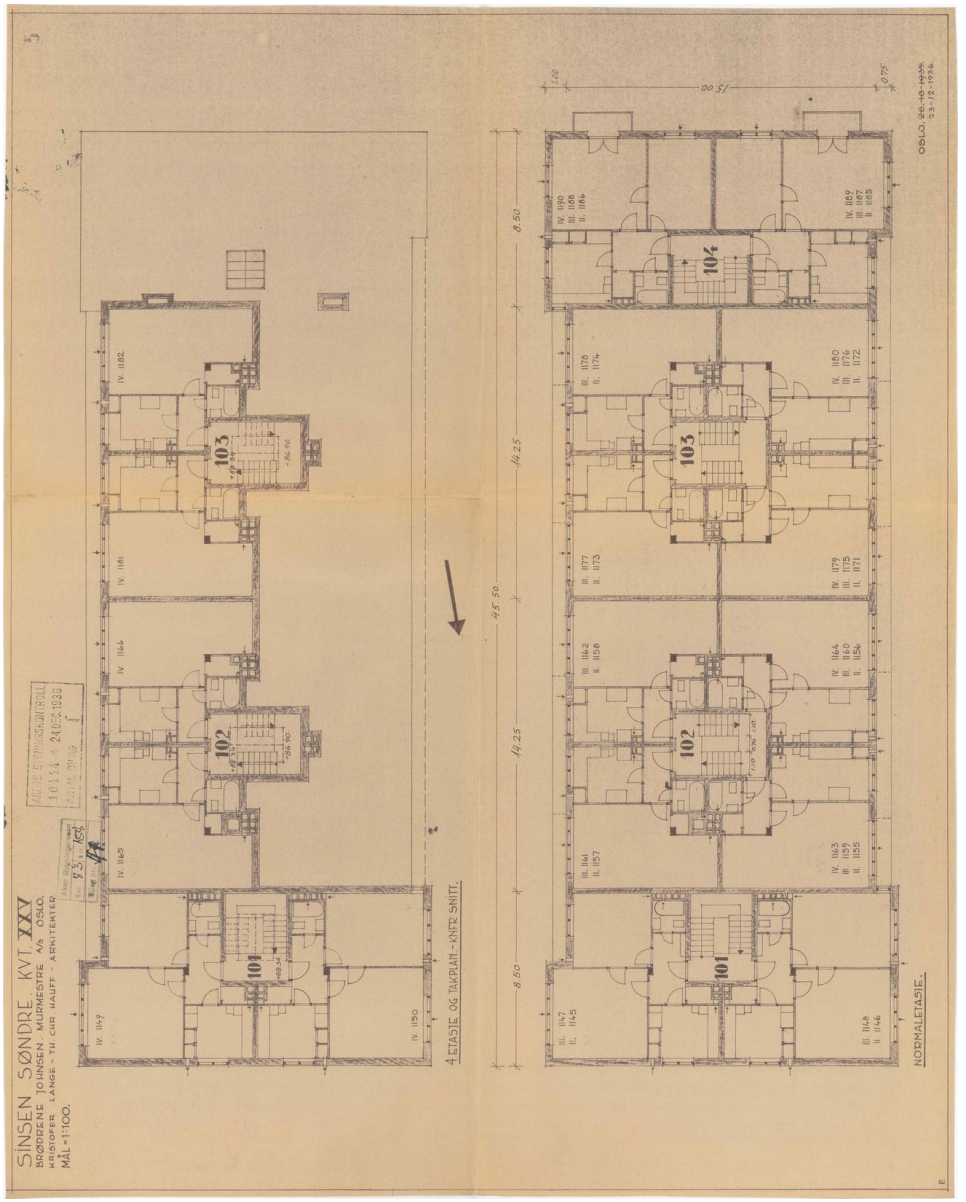
Aker bygningskontroll 11/4 mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

A. W.


SINSEN SØNDRE. KVT. XXV
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO.
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL 1:100
KJELLER
SNITT
MOT NORD
MOT SYD
VASKERI M.V.
BAD
FYRROM
OSLO 30-7-1935


SINSEN SØNDRE. KVT. XXV
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S OSLO.
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL 1:100.
4 ETASJE OG TAKPLAN - KNTR. SNITT.
NORMALETASJE.
OSLO, 28-10-1935
23-12-1936

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WENDELBOE ENTREPRENØR AS
Bjerkelundsveien 75C
1357 BEKKESTUA

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201411367-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Dato: 23.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅHUSVEIEN 4	Eiendom:	83/158
Tiltakshaver:	Eierseksjonssameiet Båhusveien 2-8	Adresse:	c/o Brækhus Dege Adv.firma DA,, 0250 OSLO
Søker:	WENDELBOE ENTREPRENØR AS	Adresse:	Bjerkelundsveien 75C, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BÅHUSVEIEN 4

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.10.2014.

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2014 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Eierseksjonssameiet Båhusveien 2-8, c/o Brækhus Dege Adv.firma DA,, Dronning Mauds g. 10, 0250 OSLO, evensen@bd.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

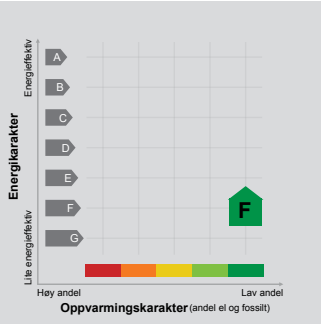
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


FORSLAG
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF. 201813816
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2933, 1.10.87
Gangvei
S-2074, 25.9.75
Fortau S-3361, 18.9.91
S-3361, 18.9.91
S-2255, 28.7.87
S-1039A, 6.3.36
Bahusveien
Schouterrasse
170A
170B
170C
170D
170E
164A

ENERGIATTEST

Adresse	Båhusveien 4
Postnummer	0573
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201281
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-106200
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: 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 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0247/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Båhusveien 4 0573 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 158 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no