

Båhusveien 2



Velkommen til

Båhusveien 2



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Urbant på Rosenhoff

Lys 2-roms hjørneleilighet m solrik balkong. Frodig utsyn. Oppussingsobjekt. Oppvarming/VV ink. Nært kollektivt. P-leie

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	84 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 585 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 669,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

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







Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Båhusveien 2 - En lys 2(3)-roms andelsleilighet med tilbaketrukket beliggenhet på Rosenhoff. Her bor du sentrumsnært i rolige omgivelser med gangavstand til dagligvare butikker, parker, kollektivtransport og bl.a knutepunkt på Carl Berner og Sinsen.

Mulighet for å flytte kjøkken ut i stue for å gjøre om til 3-roms. Se alternativ planskisse.

Kort oppsummert:

- Solrik balkong
- Kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Ingen forkjøpsrett
- Isolerglass vinduer fra 2001
- Attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivt
- Mulighet for leie av parkeringsplass - Konferer megler for mer informasjon
- Lave felleskostnader som inkluderer oppvarming og varmtvann (fjernvarme)

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 55 kvm.

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

Båhusveien 2 (Anr 36) H0301

3. Etasje



FIDENS

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











































Informasjon

Båhusveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0375/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Båhusveien 2, 0573 OSLO
Gnr 83, bnr 158, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 36 i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag;, org.nr. 930184713

Selgere
Jean-Nicolas Gilles-Hopfer
Marta Hopfer-Gilles

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
84 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 584 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 585 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 594 650,- (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: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 55 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Høyeste takhøyde måles ved sluk på bad til ca. 2,67m, mens laveste takhøyde måles i gang til ca. 2,57m.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.

Entré:
Velkommen inn til en lys og attraktiv hjørneleilighet. Her møtes du av fliser på gulv og malte overflate på vegger. Garderobeskap og porttelefon.

Stue:
Romslig stue med fantastiskt fint lydinnslag fra store vindusflater i flere retninger. God plass til å møblere med sofagruppe og stuebord. Utgang til sørvendt balkong med betongdekke og flott smijernsrekkverk. Svært hyggelig og grønt utsyn.

Kjøkken:
Separat kjøkken (gode muligheter for å flytte ut til stuen og lage om til soverom nr 2). Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og 1-greps blandebatteri fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen - opplegg for komfyr og kjøl/fryseskap som medfølger.

Bad:
Eldre baderom. Utstyrt med naturlig avtrekk og dusjnisje med dusjbatteri fra Oras. Hvit servant med 1-greps blandebatteri i rustfritt stål.

Soverom:
Soverom av god størrelse med plass til både dobbeltseng, nattbord og kontorpult. Gode muligheter for garderobeskap. Det er lagt 3-stavs laminat på gulv og malt tapet på vegger.

Kott:
Praktisk innvendig bod med hyller og gode opphengsmuligheter. Luke med stoppekraner for kaldt- og varmtvann til kjøkken.

Standard

Innvendig
Himling: Malt betong i himling.
Innvendige dører: Glatte og profilerte hvitmalte dører.
Gulv: Originale tregulv.
Etasjeskille: Etasjeskille i betong.
Radon: Ikke foretatt.Innvendige overflater

Bad: Mørke 20x20cm fliser på gulv. Malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann til bad.

Kjøkken: 3-stavs laminat på gulv. Hvite 20x20cm fliser på vegg over benkeplater og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner:
- Plast og støpejern rørsystem. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad og i luke på kott. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
- Elektrisk anlegg har ukjent alder. Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
- Vannbåren varme via radiator. Anlegg plassert i felles kjeller.
- Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 12 stk

1. Balkong, terrasse, platting
Oppsummering:
Balkongen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres avskalling på undersiden av betong. Videre er det malingsavskalling og rust på rekkverk.
Rekkverk har for store åpninger (ca. 11 cm) i forhold til referansenivået på 10 cm, og er lavt (ca. 95 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm eller tette åpninger over 10 cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak:
Utbedring av registrerte avvik anbefales. For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å utforske mulighetene for å heve rekkverket til minstekravet som er 120 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Det presiseres at dette må søkes om og godkjennes.

2. Vinduer og dører
Oppsummering:
Det registreres noe malingsavskalling på vinduer og utvendig listverk.
Det er noe sprekker og småskade på skyvedør. Håndtak på eldre dør har slark.

Anbefalte tiltak:
Dører og vinduer fungerer som tiltenkt, men overflatebehandling og vedlikehold bør påregnes.

3. Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue: Maksimal høydeforskjell på ca. 22 mm over en lengde på 370 cm (hele rommet) og 19 mm over 2 m.
Soverom: Maksimal høydeforskjell på ca. 26 mm over en lengde på 427 cm (hele rommet) og 17 mm over 2 m.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

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

4. Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning:
Det registreres noe hevelse og avskalling på fronter og ufagmessig utført silikonfuge med noe svertesopp.
Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen fungerer godt til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger er påregnelig.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

5. Avløpsrør
Oppsummering:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6. Vannledninger
Oppsummering:
Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad og i luke på kott.
Stoppekranene fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:
Vannrør fungerer som tiltenkt, og det er ikke registrert avvik med behov for tiltak.
Vannrør anbefales oppgradert samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

7. Vannbåren varme
Oppsummering:
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 kan vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

8. Ventilasjon
Oppsummering:
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Anbefalte tiltak:
Tiltak er ikke mulig som et enkelt tilfelle.
Jeg anbefaler å undersøke mulighetene for å oppgradere ventilasjonen i borettslaget.

9. Våtrom: Bad – overflater
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres "bom" i flis (mangelfull heft mot underlag), og riss/sprekker i flisfuger.
Det er løs og manglende silikonfuge.

Anbefalte tiltak overflater:
Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann. Oppgraderinger av bad må påregnes.
Utbedring av silikonfuger anbefales.

10. Våtrom: Bad – membran, tettesjikt og sluk
Oppsummering:
Malt tapet har ikke dokumentert utførelse eller alder.
Det registreres hull/punktering, sprekker og buling i tapet i våtsone.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å installere et dusjkabinett. Oppgradering bør påregnes.
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

11. Våtrom: Bad – ventilasjon
Oppsummering:
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:
Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

12. 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 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 borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 0 stk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 4 stk

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. juni 2023.
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:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: As far as I know in 2023 when everybody moved in, the pipes in the basement were insulated and something has been changed.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei.
Eventuell kommentar: Fire control has been made and we got new extinguishers.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei.
Eventuell kommentar: This is not a job, but we purchased the parking lot around the building and now we are renting it out. We also installed automatic locks on the utility rooms and entrances.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei.
Eventuell kommentar: Although not beautiful, everything works perfectly, no smells, the only tiny thing is that the toilett makes noise when flushed, but doesn't leak or anything.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei.
Eventuell kommentar: There are some discussions about: expanding the green areas around the building, renovating the staircases but nothing has been decided yet.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. 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.

Innbo og løsøre

Integrerte og frittstående hvitevarer medfølger.

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

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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

Vannbåren varme via radiator tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1101 kWh - som tilsvarer et par hundrelapper i måneden. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 669,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring tilknyttet felles fjernvarme, trappevask, kommunale

avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, kapitalkostnader på andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring etc. Total felleskostnad på 4.669,-

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske kostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 243 406,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 973 623,- 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 84 000,-

Eiendommen har en fellesgjeld pr.d.d. på kr. 84 000 (avrundet ned til nærmeste hele tusen kr). Borettslaget har tatt opp to felles lån i forbindelse med diverse vedlikeholdsarbeid i felles kjeller på rør, 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)

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 2 - 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 salgsoppgave.

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. Det var opprinnelig tegnet inn en ekstra dør til soverom fra entré, men denne ser ut til å være tettet/aldri oppført i dagens løsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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:

301/83/158/1:
04.02.1936 - Dokumentnr: 1389 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:158
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1936 - Dokumentnr: 3068 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:158
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1991 - Dokumentnr: 40510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 490/22004

Diverse påtegning
Ny tegning over 4.etasje datert 26.06.1996 er lagt til som en del av seksjoneringstegningene
Feil i tegninger
Rettet etter tingl. § 18
16.12.2022 Arkivref. 21/29283-6

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.

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

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. 45 840,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 26.900,-) kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 42 183,-

Samlet skal selger betale kr. 152 213,- 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. juni 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 2

Båhusveien 2

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 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

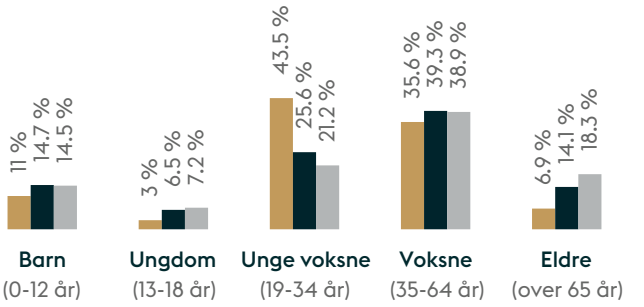
Offentlig transport

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
- Egen bil
- Buss

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 2
0573 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 55 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	12	0	4

Supertakst
GNR: 83 BNR: 158 SNR: 1 ANR: 36

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Båhusveien 2
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/32488

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkongen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres avskalling i på undersiden av betong. Videre er det malingsavskalling og rust på rekkverk.

Rekkverk har for store åpninger (ca. 11cm) i forhold til referansenivået på 10 cm, og er lavt (ca. 95cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm eller tette åpninger over 10cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Utbedring av registrerte avvik anbefales.

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å utforske mulighetene for å heve rekkverket til minstekravet som er 120cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Det presiseres at dette må søkes om og godkjennes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres noe malingsavskalling på vinduer og utvendig listverk.
Det er noe sprekker og småskade på skyvedør. Håndtak på eldre dør har slark.

Anbefalte tiltak

Dører og vinduer fungerer som tiltenkt, men overflatebehandling og vedlikehold bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 370cm(hele rommet) og 19mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 26mm over en lengde på 427cm(hele rommet) og 17mm over 2m.

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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkninnredning med glatte hvite fronter, 38mm tykk og sort laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for komfyr og kjøl/fryseskap. Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Det registreres noe hevelse og avskalling på fronter og og ufagmessig utført silikonfuge med noe svertesopp.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer godt til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger er påregnelig.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

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 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 borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad og i luke på kott.
Stoppekranene fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør fungerer som tiltenkt, og det er ikke registrert avvik med behov for tiltak.

Vannrør anbefales oppgradert samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

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 kan vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Anbefalte tiltak

Tiltak er ikke mulig som et enkelt tilfelle.
Jeg anbefaler å undersøke mulighetene for å oppgradere ventilasjonen i borettslaget.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres "bom" i flis (mangelfull heft mot underlag), og riss/sprekker i flisfuger.
Det er løs og manglende silikonfuge.

Anbefalte tiltak overflater

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Utbedring av silikonfuger anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Malt tapet har ikke dokumentert utførelse eller alder.
Det registreres hull/punktering, sprekker og buling i tapet i våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett. Oppgradering bør påregnes.
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

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

Elektrisk anlegg har ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.
Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det registreres løs bryter på kjøkken.

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 registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er plassert i felles del og 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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale forhold.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2025	**13.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Marta Magdalena Hopfer-Gilles**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Jean-Nicolas Pierre Marie Gilles-Hopfer**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

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 2, 0573 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**83**	Bruksnr:	**158**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:	**36**	Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1936** - 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 i betong 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 etasjer + kjeller. Leiligheten inneholder gang, kott, bad, soverom, kjøkken og stue med tofløyet balkong ut til sørvendt balkong på ca. 2kvm. Høyeste takhøyde måles ved sluk på bad til ca. 2,67m, mens laveste takhøyde måles i gang til ca. 2,57m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad og radiator. Leiligheten har hatt enkelte utbedringer og oppgraderinger opp gjennom årene og fremstår med sjarmen fra byggeår. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår å riss/sprekker og skjevheter er normalt. Enkelte utbedringer og oppgrsaderinger bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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	55	55	0	0	2
Kjeller	0	0	3	0	0
Totalt m²	**55**	**55**	**3**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	55	53	2	Gang, bad, kjøkken, soverom, stue.	Kott.
Totalt m²	**55**	**53**	**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. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en sørvendt balkong i betong på ca. 2kvm med tilkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres avskalling i på undersiden av betong. Videre er det malingsavskalling og rust på rekkverk.

Rekkverk har for store åpninger (ca. 11cm) i forhold til referansenivået på 10 cm, og er lavt (ca. 95cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm eller tette åpninger over 10cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av registrerte avvik anbefales.

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å utforske mulighetene for å heve rekkverket til minstekravet som er 120cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Det presiseres at dette må søkes om og godkjennes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Entrédør er en finérdør med brann- og lydklasse B30/35dB.
Innvendige dører er glatte og profilerte hvitmalte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og balkongdør ble byttet i 2001.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres noe malingsavskalling på vinduer og utvendig listverk.
Det er noe sprekker og småskade på skyvedør. Håndtak på eldre dør har slark.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dører og vinduer fungerer som tiltenkt, men overflatebehandling og vedlikehold bør påregnes.

6.3 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 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 370cm(hele rommet) og 19mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 26mm over en lengde på 427cm(hele rommet) og 17mm over 2m.

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

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkninnredning med glatte hvite fronter, 38mm tykk og sort laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for komfyr og kjøl/fryseskap. Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Det registreres noe hevelse og avskalling på fronter og og ufagmessig utført silikonfuge med noe svertesopp.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer godt til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger er påregnelig.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

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 borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

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

6.6 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 kjøkken og bad.	
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**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
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**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad og i luke på kott.
Stoppekranene fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør fungerer som tiltenkt, og det er ikke registrert avvik med behov for tiltak.

Vannrør anbefales oppgradert samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap 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?	Ja
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

Elektrisk anlegg har ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.
Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det registreres løs bryter på kjøkken.

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 registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

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 kan vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Anlegget er plassert i felles del og 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.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering vinduer som klan settes i luftestilling og oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak er ikke mulig som et enkelt tilfelle.
Jeg anbefaler å undersøke mulighetene for å oppgradere ventilasjonen i borettslaget.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har mørke 20x20cm fliser på gulv. Malt tapet på vegger. Malt betong i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sluk på bad er fra 2007.	
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?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres "bom" i flis (mangelfull heft mot underlag), og riss/sprekker i flisfuger.
Det er løs og manglende silikonfuge.

Anbefalte tiltak overflater

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Utbedring av silikonfuger anbefales.

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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Malt tapet har ikke dokumentert utførelse eller alder.
Det registreres hull/punktering, sprekker og buling i tapet i våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett. Oppgradering bør påregnes.
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med naturlig avtrekk og åpen dusj med ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras. Hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gilles-hopfer, Jean-Nicolas Pierre Marie	9578-5993-4-4490309	2025-06-17 06:25:04
Hopfer-gilles, Marta Magdalena	9578-5998-4-4364269	2025-06-17 06:11:12

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
17. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0375/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Båhusveien 2, 0573 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jean-Nicolas Gilles-Hopfer, Marta Hopfer-Gilles

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 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: 1361186
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: We didn't do anything since we moved in

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?
Nei

Eventuell kommentar: Like above

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

Eventuell kommentar: Like above

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

Eventuell kommentar: Like above

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

Eventuell kommentar: Like above

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: Like above

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

Eventuell kommentar: As far as I know in 2023 when everybody moved in, the pipes in the basement were insulated and something has been changed

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

Eventuell kommentar: Fire control has been made and we got new extinguishers

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

Eventuell kommentar: This is not a job, but we purchased the parking lot around the building and now we are renting it out. We also installed automatic locks on the utility rooms and entrances

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

Eventuell kommentar: Although not beautiful, everything works perfectly, no smells, the only tiny thing is that the toilett makes noise when flushed, but doesn't leak or anything

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

Eventuell kommentar: Nope, it's a very warm, wel insulated flat

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

Eventuell kommentar: No, it's pretty dry and clean

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Nothing like that within the last 2 years

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

Eventuell kommentar: No rodents seen or any other infestation

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Eventuell kommentar: There are some discussions about: expanding the green areas around the building, renovating the staircases but nothing has been decided yet

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: 14-0375/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hopfer-gilles, Marta Magdalena	**2025-06-17**	**Gilles-hopfer, Jean-Nicolas Pierre Marie**	**2025-06-17**

Identifikasjon

bankID Hopfer-gilles, Marta Magdalena

Identifikasjon

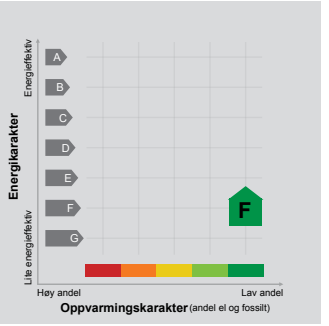
bankID Gilles-hopfer, Jean-Nicolas Pierre Marie

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Båhusveien 2
Postnummer	0573
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201281
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-135620
Dato	16.06.2025



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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: 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.

Boligopplysninger:

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag		**Vår ref.:**	2124/36	**Fødselsdato eier:**	18.09.1979
Båhusveien 2		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	04.02.1982
0573 OSLO		**Eiere:**	Marta Hopfer, Jean-Nicolas Gilles-Hopfer		
Organisasjonsnr:	930 184 713	**Andelsnr:**	36		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 669**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 004
	Avdrag felleslån	331
	Avdrag felleslån	140
	Renter felleslån	33
	Renter felleslån	360
	Oppvarming og varmtvann	1 498
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):	83 944	Gjeld siste årsoppg.:	85 332
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 05.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 05.06.2025: 3 132 319
Andel av saldo: 76 593
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 05.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 05.06.2025: 300 656
Andel av saldo: 7 352
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. 05.06.2025

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag		**Vår ref.:**	2124/36	**Fødselsdato eier:**	18.09.1979
Båhusveien 2		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	04.02.1982
0573 OSLO		**Eiere:**	Marta Hopfer, Jean-Nicolas Gilles-Hopfer		
Organisasjonsnr:	930 184 713				

5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2025

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

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:	85 332	Andre inntekter:	510
Annen formue:	5 436	Utgifter:	4 890		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	4 350 000
Andelsnr:	36	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:	H0301
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.:**	2124/36	**Fødselsdato eier:**	18.09.1979
Båhusveien 2	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	04.02.1982
0573 OSLO	**Eiere:**	Marta Hopfer, Jean-Nicolas Gilles-Hopfer		

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

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

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/utearealer, 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.

Sist endret ved generalforsamling 23.03.2025

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
Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på balkonger og uteområdene til borettslaget. Kullgrill kan tillates på uteområdene etter godkjenning av styret

Brudd på ordensreglene

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

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.



INNKALLING 2025

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Mandag 24.03.2025 kl. 17:00
Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 (Inngang v Peoples)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 (Inngang v Peoples)

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endre navn på borettslaget
- 5.2 Tillate grilling på balkong og uteområde

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 styremedlem
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endre navn på borettslaget

Av praktiske årsaker er det ønskelig å forenkle navnet på borettslaget.

Det foreslås å endre navn til "Borettslaget Båhusveien 2-8".

Styret ser ikke nødvendigheten av at vårt navn inneholder "nye" da det ikke finnes et "gamle".
En navneendring vil også medføre at vedtekter og husordensregler må oppdateres.

Forslaget krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar navneendring på borettslaget fra "Nye Båhusveien 2-8 Borettslag" til "Borettslaget Båhusveien 2-8". Generalforsamlingen vedtar at vedtekter og husordensreglene endres iht. navneendringen.

5.2 Tillate grilling på balkong og uteområde

Forslagstiller:

Foreslår at vi endrer husordensreglene til at vi kan nå grille på balkonger/uteområde.

Forslag til vedtak: Vedtekten knyttet til grilling endres til at det er lov.

Styrets innstilling: Styret er positive til å endre ordensreglene knyttet til grilling til at det er lov, med forbehold om bruk av elektrisk grill eller gassgrill fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Kullgrill kan tillates på uteområde etter godkjenning av styret.

Følgende står idag i ordensreglene:
"Grilling på balkonger og uteplasser er ikke tillatt."
Styrets forslag:
"Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på balkonger og uteområdene til borettslaget. Kullgrill kan tillates på uteområdene etter godkjenning av styret"

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mats Stadsnes
Styremedlem, Kristine Ramberg
Styremedlem, Orhan Kuresevic
Varamedlem, Håkon Nordgård
Varamedlem, Jonathan Tobias Mekiassen Kolbu
Varamedlem, Anders Bratland Håland-Holt

I årets generalforsamling er 1 styremedlem og 3 varamedlemmer på valg.
Interessenter bes kontakte styret for å melde sin interesse, eller melde denne i møtet.

6.1 Valg av 1 styremedlem

Styremedlem Orhan Kuresevic er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Nordgård, Jonathan Tobias Mekiassen Kolbu og Anders Bratland Håland-Holt er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker å etablere en valgkomité i borettslaget for å unngå situasjoner hvor kandidater til rollene i styret ikke er på plass til fremtidige generalforsamlinger. I et borettslag på vår størrelse er det normalt å utpeke 1-2 eiere som "går runden" og sikrer rekruttering til styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-197 981**	**-169 183 100**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	253 484	-273 968
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 864 922
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	165 700	3 324 009
Endringer i andre langsiktige poster	0	167 800 000
B. Årets endring disponible midler	**419 184**	**168 985 119**
C. Disponible midler	**221 202**	**-197 981**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	403 607	310 354
Kortsiktig gjeld	-182 405	-508 335
C. Disponible midler	**221 202**	**-197 981**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 377 318	1 734 222	2 285 772	2 655 989
Sum leieinntekt		**2 377 318**	**1 734 222**	**2 285 772**	**2 655 989**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	13 500	76 775	24 360	52 500
Sum annen inntekt		**13 500**	**76 775**	**24 360**	**52 500**
Sum inntekt		**2 390 818**	**1 810 997**	**2 310 132**	**2 708 489**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	2 115	17 000	16 920
Styrehonorar	3	120 000	15 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		634 528	724 117	735 000	735 000
Kostnad eiendom/lokale	5	175 619	99 095	147 000	164 000
Kommunale avgifter/renovasjon		401 717	322 840	368 000	474 210
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	9 107	0	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 961	150 876	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	127 576	326 219	163 800	238 188
Revisjonshonorar		12 726	53 061	12 000	7 000
Forretningsførerhonorar		111 065	105 375	111 000	115 000
Andre honorar	9	50 183	8 435	10 000	10 000
TV/bredbånd		113 270	56 586	115 000	117 000
Salg og reklamekostnad		1 289	0	0	0
Forsikring		142 913	124 699	134 000	165 000
Andre kostnader	10	28 298	23 201	34 000	17 000
Sum kostnad		**1 951 173**	**2 011 619**	**1 972 800**	**2 186 318**
Driftsresultat		**439 645**	**-200 622**	**337 332**	**522 171**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 829	9 144	0	0
Rentekostnad		206 990	82 491	178 076	193 569
Netto finansposter		**186 161**	**73 347**	**178 076**	**193 569**
Årsresultat		**253 484**	**-273 968**	**159 256**	**328 602**
Overført til/fra annen egenkapital		253 484	-273 968	0	0
SUM OVERFØRINGER		**253 484**	**-273 968**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 400 000	3 400 000
Bygninger	4	166 990 137	166 990 137
Sum anleggsmidler		**170 390 137**	**170 390 137**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	4 975
Kundefordringer		-44 000	0
Andre kortsiktige fordringer		12 788	376
Forskuddsbetalte kostnader		141 413	111 953
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		293 406	193 050
Sum omløpsmidler		**403 607**	**310 354**
SUM EIENDELER		**170 793 744**	**170 700 491**

Balanse 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		**240 000**	**240 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-918 369	-1 171 853
Sum opptjent egenkapital		**-918 369**	**-1 171 853**
Sum egenkapital	**11**	**-678 369**	**-931 853**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 489 709	3 324 009
Borettsinnskudd		167 800 000	167 800 000
Sum langsiktig gjeld		**171 289 709**	**171 124 009**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 922	7 741
Leverandørgjeld		50 880	36 303
Skyldig off. myndigheter		0	6 240
Påløpne renter		1 086	1 489
Annen kortsiktig gjeld		120 517	456 562
Sum kortsiktig gjeld		**182 405**	**508 335**
Sum gjeld		**171 472 114**	**171 632 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**170 793 744**	**170 700 491**
Pantstillelser	13	171 289 709	171 124 009

Sted:_____ Dato:_____

Mats Stadsnes
Styreleder

Kristine Ramberg
Styremedlem

Orhan Kuresevic
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Borettslaget er stiftet 09.11.2022 og det ble i 2022 foretatt en fusjon med Nye Båhusveien 2- AS. Ettersom borettslaget ikke var i ordinær drift før 01.01.2023. inneholder ikke resultatkolonnen tall fra tidligere år.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

DriftsInntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	640 496	734 904
3609 Leie parkering	323 430	85 498
3618 Leietillegg strøm	896 829	850 104
3619 Dugnadstillegg	28 800	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	108 864	36 288
3650 Innkrevde felleskostn. renter	192 894	14 480
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	186 005	12 948
Sum	**2 377 318**	**1 734 222**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	13 500	20 525
3990 Andre driftsinntekter	0	56 250
Sum	**13 500**	**76 775**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	15 000
Sum	**136 920**	**17 115**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Parkering	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 400 000	166 990 137
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 400 000	166 990 137
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 400 000	166 990 137
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 48 andeler.
Eiendommen er oppført på G.nr 83, B.nr 158, i Oslo kommune. Eiertomt på 2 290,60 kvm og utgjør kr 770 000 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polisenr 92109799.

Noter årsregnskap 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 000	0
6360 Annet renhold	448	0
6361 Fast renhold	58 413	21 784
6362 Skadedyrutryddelse	12 313	0
6364 Matteleie	5 988	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	40 562	55 374
6392 Containerleie/tømming	8 372	21 938
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 525	0
Sum	**175 619**	**99 095**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	9 107	0
Sum	**9 107**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 248	19 593
6540 Inventar	0	127 554
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	0	860
6552 Driftsmateriell	4 334	2 869
6570 Arbeidstøy	379	0
Sum	**5 961**	**150 876**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	4 031
6602 Vedlikehold VVS	86 353	267 029
6603 Vedlikehold elektro	0	11 811
6610 Andre vaktmestertjenester	0	9 375
6616 Vedlikehold vaskeri	0	30 222
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 600	0
6619 Dugnadsutbetaling	15 300	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 324	3 750
Sum	**127 576**	**326 219**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 896	8 435
6730 Teknisk honorar	27 288	0
Sum	**50 183**	**8 435**

2124 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag Org. nr. 930184713

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	13 601	15 720
7719 Møter, div. styret	3 626	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 250	2 000
7770 Betalingskostnader	1 103	1 362
7772 Omkostninger inkasso	0	964
7773 Omkostninger innkreving	7 718	1 985
7790 Andre kostnader	0	1 170
Sum	**28 298**	**23 201**

Noter årsregnskap 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	240 000	0	240 000
Sum innskutt egenkapital	**240 000**	**0**	**240 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 171 853	253 484	-918 369
Sum opptjent egenkapital	**-1 171 853**	**253 484**	**-918 369**
Sum egenkapital	**-931 853**	**253 484**	**-678 369**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansførte verdi er lavere enn den bokførte verdien av gjelden. Gjelden i borettslaget dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16368494937**	**16367363162**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.65 %	5.70 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2029	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	342 500	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 324 009
Avdrag i perioden:	32 632	151 668
Opptak i perioden:	350 000	0
Lånesaldo 31.12:	**317 368**	**3 172 341**
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 267 680

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367363162	3	79 304	237 912
	3	77 572	232 716
	3	74 950	224 850
	4	74 248	296 992
	2	70 643	141 286
	1	69 192	69 192
	12	64 885	778 620
	16	59 829	957 264
	4	58 378	233 512
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368494937	3	7 934	23 802
	3	7 760	23 280
	3	7 498	22 494
	4	7 428	29 712
	2	7 067	14 134
	1	6 922	6 922
	12	6 491	77 892
	16	5 985	95 760
	4	5 840	23 360

Noter årsregnskap 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 489 709
Innskuddskapital	167 800 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**171 289 709**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**170 390 137**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddets tinglyste verdi er lavere enn verdien av eiendommen pr 31.12.23. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av omsetningsverden på boligene som ble solgt i 2023. Virkelig verdi av disse i dag er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av borettsinnskuddet, slik at den reelle verdien av eiendelen er høyere.

2124 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag Org. nr. 930184713

Resultat og balanse med noter for Nye Båhusveien 2-8 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Styreleder	Mats Stadsnes (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Orhan Kuresevic (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Kristine Ramberg (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Båhusveien 2-8 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: UXWPZ-ZEQQJ-KOLGH-WTJXK-GJBMF-GSQEN

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UXWPZ-ZEQQJ-KOLGI-W1JXK-GJBMF-GSQEN

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-02-21 21:20:34 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UXWPZ-ZEQQJ-KOLGI-W1JXK-GJBMF-GSQEN

Årsmelding 2024 - Nye Båhusveien 2-8 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mats Stadsnes
Styremedlem, Kristine Ramberg
Styremedlem, Orhan Kuresevic
Varamedlem, Håkon Nordgård
Varamedlem, Jonathan Tobias Mekiassen Kolbu
Varamedlem, Anders Bratland Håland-Holt

Styret i Nye Båhusveien 2-8 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nye Båhusveien 2-8 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930184713

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nye Båhusveien 2-8 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92109799. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Det er i 2024 kartlagt og igangsatt tiltak for brannvern i.f.t. gjeldende lovverk, arbeidet fullføres i 2025.

Det er i 2024 vedtatt å etablere vedlikeholdsplan som innbefatter gjennomgang av fellesområder for å kartlegge eventuelle mangler/utbedringer som gjelder helse, miljø og sikkerhet i.f.t. gjeldende lovverk.

Styrets arbeid

Styremøter og arbeid:
Styret har i 2024 gjennomført 10 styremøter.

Ved tiltredelse av nytt styret i september ble det vurdert behov for å etablere en vedlikeholdsplan med oversikt over bygg og anlegg som skal vedlikeholdes over tid for å sikre at de forblir i god stand. Det er vedtatt og igangsatt arbeid for å etablere vedlikeholdsplan.

I september 2024 ble det vedtatt å:

- Iverksette bekjemping av skadedyr i verkstedet.
- Etablere nettside til beboere i borettslaget.
- Etablere digitale låser, *Unloc*, til verkstedet og to utganger på baksiden av bygget.
- Oppfølging av Norsk Brannvern i.f.t. gjeldende lovverk.

I oktober 2024 ble det planlagt gjennomføring av dugnad for beboerne i borettslaget, med organisering og arbeidsoppgaver. Samt orientering av pågående saker og tilfeller ved naboklager/støy.

I november 2024 ble det vedtatt å gå over til vannmåling i henhold til forbruk ved Vann og avløpsetaten. Videre ble budsjett for 2025 foreslått og vedtatt, samt orientering av pågående saker og tilfeller ved naboklager/støy.

I desember 2024 ble det vedtatt etablering og lisens for vedlikeholdsprogrammet *Bevar*, som innbefatter etablering av vedlikeholdsplan og lisens for bruk. Videre ble det vedtatt å inngå skriftlig samarbeidsavtale som gjelder vaktmestertjenester for borettslaget. Samt orientering av pågående saker og tilfeller ved naboklager/støy.

Økonomi:
Det ble ved tiltredelse av nytt styre i september anbefalt av forretningsfører å skape en *buffer* for borettslaget, med hensyn til fremtidige og uforventede utgifter. Styret har derfor i 2024 undersøkt mulige besparelser i utgifter, oppfordret til sparetiltak blant beboere og justert felleskostnader for å følge anbefaling fra forretningsfører.

I henhold til årsregnskapet for 2024 Nye Båhusveien 2-8 Borettslag er disponible midler 221 202,-.

Vedlikehold:

Det har i 2024 vært enighet med selvstendig næringsdrivende beboer gjeldende vaktmestertjenester, som innbefatter løpende vedlikehold og mindre oppgaver. For eksempel visuell inspeksjon av dører, oppganger og fellesområder, og påfallende vedlikeholdsarbeid.

Ved tiltredelse av nytt styret i september ble vedtatt å etablere vedlikeholdsplan for å skape oversikt over bygg og anlegg, som vil gi styret prioriteringsmuligheter i planlegging av kommende vedlikeholds arbeid for bygg og anlegg.

Det har i 2025 vært befaring av bygg og anlegg i.f.t. etablering av vedlikeholdsplan, og planlagt ytterligere befaring knyttet til rør- og avløp for å kartlegge behov/alternativer. Saken følges videre opp i 2025.

Sosiale arrangementer:
I 2024 ble det gjennomført vår- og vinterdugnad med beboere i borettslaget. Dugnadene innbefattet rengjøring og vedlikehold av fellesområder i borettslaget, i tillegg til servering av mat/drikke.

Det ble i mars 2024 arrangert visningsdag for beboerne i borettslaget, med åpen tilgang til

leiligheter for å se de ulike leilighetene i borettslaget.

Det ble i september 2024 arrangert sommerfest for beboerne i borettslaget med musikk, grilling og servering av mat/drikke.

Styret behøver folk til etablering av en sosialkomite, som spiller en viktig rolle i å gjøre borettslaget til et trygt og inkluderende sted og bo. Informasjon om sosialkomite er publisert på borettslagets nettside.

Fremtidsplaner:
Styret fremtidsplaner innbefatter å skape oversikt og bygg og anlegg for å kartlegge og gjennomføre vedlikeholdsarbeid knyttet til bygg og anlegg i prioritert rekkefølge.

Etablering og lisens til vedlikeholdsprogrammet *Bevar*, vil gi et oversiktlig bilde som gjelder vedlikehold og behov, samt enkelt overførbart ved tiltredelse av nytt styre i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Skatteetaten

Dato
16.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ERIK VIFLAT
Sørakervegen 15 H0101
2860 HOV

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 930 184 713 Andelsnr 36

Eiendommens adresse:

Båhusveien 2, 0573 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 243 406
Som sekundærbolig:	kr 4 973 623

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

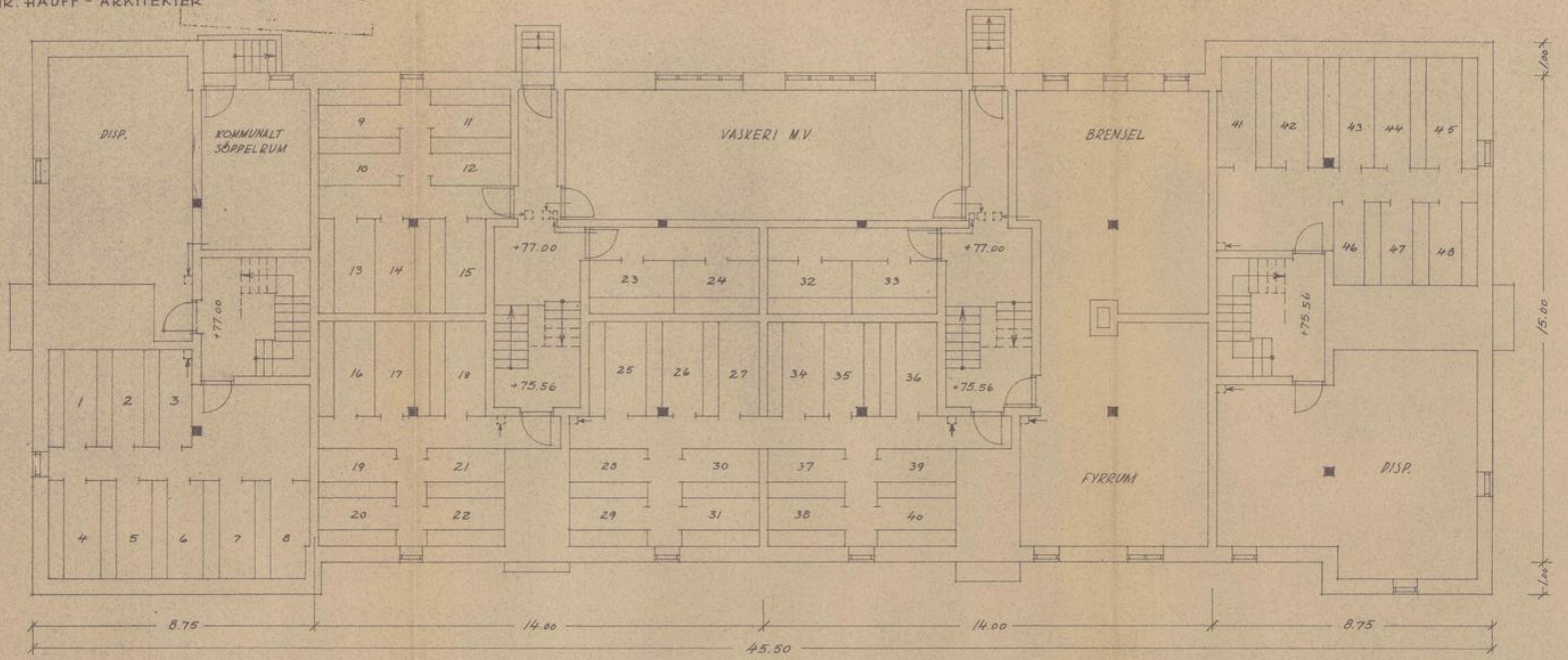
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER

MÅL = 1:100

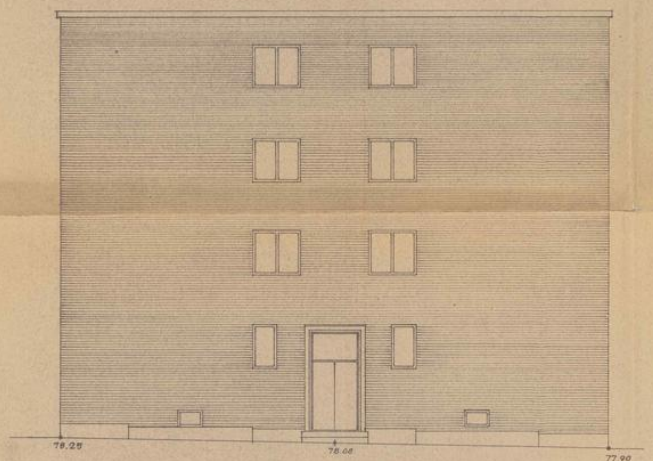
OSLO BYGNINGSKONTROLL
66 82 30 SEP 1935

Aker Eiendomsvesen
dnr. 83
Ellag nr. 4
as 123
Kr. XXV

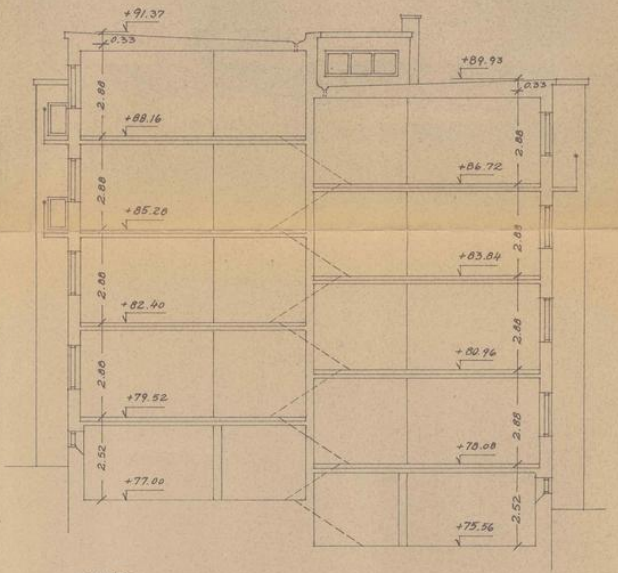
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 319
1935



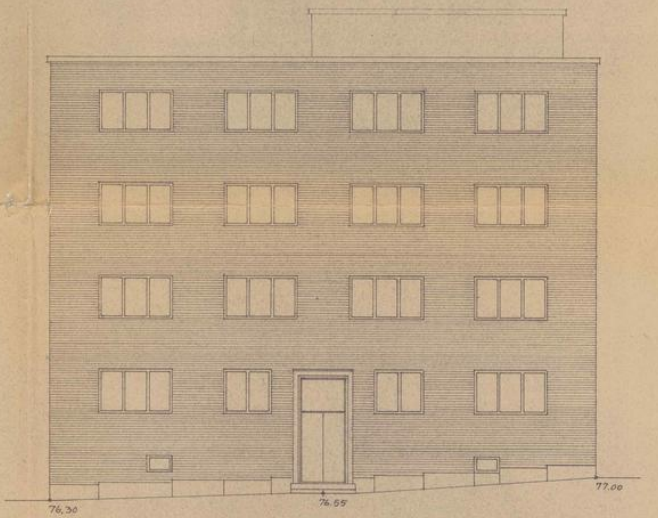
KJELLER



MOT NORD



SNITT



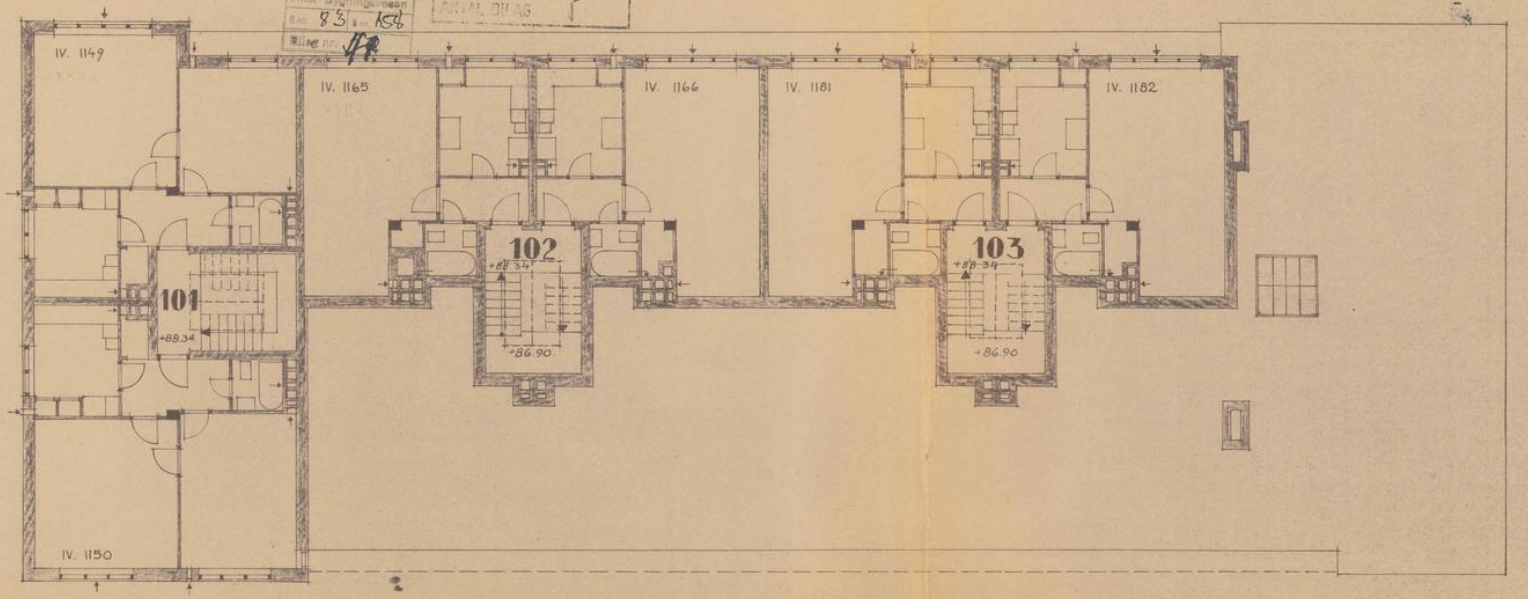
MOT SYD

OSLO 30-9-1935

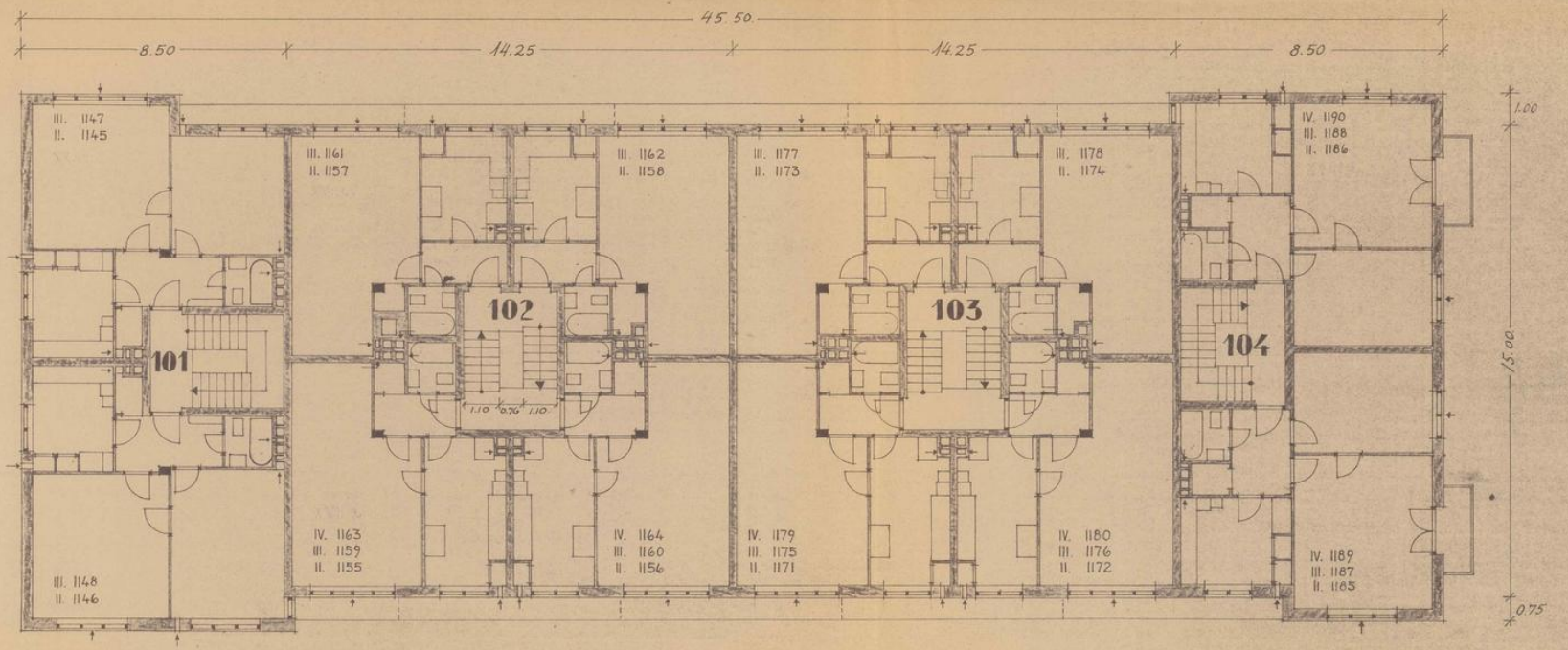
SINSEN SØNDRE. KVT. XXV

BRØDRENE JOHNSEN. MURMESTRE A/S OSLO.
KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER
MÅL = 1:100.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10114 24.DEC.1936
Aker Byggingsvesen
Kat. 83 a nr. 154
Tillegg nr. 4



4 ETASJE OG TAKPLAN. - KNEP SNITT.



NORMALETASJE.

OSLO. 28.10.1935.
23-12-1936.


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

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: 14-0375/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Båhusveien 2 0573 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 158, snr 1 i Oslo kommune

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

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

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