

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Båhusveien 26  
0573 OSLO  
Gnr./Bnr.: 83/150  
Andelsnr. : 59  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 42 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.04.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Befaringsdato                   | 08.04.2024            |
| Referansenummer                 | 15054626              |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 17-24-0127            |
| Hjemmelshaver/selger            | Eli Grønning          |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Hans-Kristian Brekkås |
| Tilstede på befaringen          | Eli Grønning          |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                   |
| Utetemperatur                   | 12 °C                 |
| Rapportdato                     | 10.04.2024 17:14      |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet           |
| Gate/vei adresse    | Båhusveien 26             |
| Postnummer/sted     | 0573 OSLO                 |
| Kommune             | 0301 - Oslo               |
| Gnr./Bnr.:          | 83/150                    |
| Andelsnr.           | 59                        |
| Borettslag / Sameie | BORETTSLAGET BÅHUSV 20-28 |
| Tomt                | Eiet tomt: 2239 m²        |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1939   |         |           |

## Byggemåte

Leilighet tilhørende borettslaget Båhusveien 20-28 beliggende i bydel Grunerløkka, Oslo kommune. Borettslaget består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1988. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, bad og bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

| Element                                                                            | Status                                                                            | Kontrollpunkt                                  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad                                                                       |  | Overflater gulv                                | 8    |                           |
| Kjøkken                                                                            |  | Helhetsvurdering                               | 8    |                           |
| Øvrige rom                                                                         |  | Helhetsvurdering                               | 8    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |  | Vannbåren varme                                | 9    |                           |
|                                                                                    |  | Hovedstoppekran                                | 9    |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                   |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 10   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                  |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet               | Internt bruksareal (BRA - i)     | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 5. Etasje               | 38                               |                               |                              | 38         |                                 |
|                         | Entrè, kjøkken, stue, bad og bod |                               |                              |            |                                 |
| Kjeller                 |                                  | 4                             |                              | 4          |                                 |
|                         |                                  | Kjellerbod                    |                              |            |                                 |
| SUM                     | 38                               | 4                             |                              | 42         |                                 |
| Total bruksareal: 42 m² |                                  |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2.

Leiligheten inneholder 36 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra 2015 i følge eiers opplysning.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning |                                                                                                                                                                                   |
|    |      | Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|   | TG 2 | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Elastiske fugemasse har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.                                                                                                             |
|  | TGIU | Fukt i tiliggende konstruksjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.                                                                                            |

## Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med belegg.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.

|                                                                                    |      |                  |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering | TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg,  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte inndører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

|                                                                                    |      |                  |                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering | Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------|

## Etasjeskiller - 5. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Kryssmålt i stue.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling

|                                                                                  |                |                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Skjevhetmåling | Det er kun registrert målbare skjevheter.<br><br>Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 10 mm i stue. |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad og under vask på kjøkken. Vannrør med rør-i-rør og kobber, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

|                                                                                  |             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TG 2</b> | Vannbåren varme | Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                 |                                                                                                                                                              |
|--|--|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Hovedstoppekran | Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|--|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |             |           |                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TGIU</b> | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,28 meter på bad. 2,57 meter til 2,66 meter i resten av leiligheten.

# Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1992  
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

|                                                                                              |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | <p>Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.</p> <p>Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

|                                                                                                |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 1</b> | <p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</p> <p>Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Dører og vinduer

Profilert entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1988.

|                                                                                                |                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 1</b> | <p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</p> <p>Vinduer - Dører</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |         |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Vinduer | <p>Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert Mai-Juli 2015, arbeidene gjelder rehab av bad.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 05.03.2017.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 03.04.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Kommentar - [Sluk]*



*Beskrivelse - [Sikringsskap]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Grünerløkka<br>Eiendomsmegling AS                                   | Oppdragsnr.                                         | 17240127                                                                                                |
| Adresse                                                                           | Båhusveien 26                                                       |                                                     |                                                                                                         |
| Postnr.                                                                           | 0573                                                                | Sted                                                | OSLO                                                                                                    |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                                        |                                                                                                         |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                                  |                                                                                                         |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 1990                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?                   | 49 år, 5 mnd. Fra 4/11 1974 - ble borettslag 1990                                                       |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Eli                                                                 | Etternavn                                           | Grønning                                                                                                |
|                                                                                   |                                                                     | Polise/avtalenr                                     | 54568479                                                                                                |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sans bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye bad - ferdig juni 2015

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Sans bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt gulv med underliggende membran, påstøp og fliser. Flislagte vegger med smøremembran under. Nytt dusjbatteri med dusjgarnityr. Nye synlige forkrommede vannrør til utstyr på bad. Hovedsluk i dusjsone. Avløp til vaskemaskin. Nye kjellerstrekk kaldt/varmtvann. Varmekabler m/effektregulator. Downlights m/dimdebryter. Ny 15/16 amp.kurs til bad med kombivern/jordfeilbryter i sikringsskap ved behov. Ny dobbel stikkontakt til vaskemaskin. Ny trykkstyrte lavenergigifter på luftpipe for bad og kjøkken. Ventiler med snortrekk på kjøkken, fuktstyrt ventil på bad med tilstededetektor. Nytt Eorobad kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.Beboermappe

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Beboermappe

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kontakt styret.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

-

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Utbedringer av murpuss utvendige vegger og balkonger pågår

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

For 50 år siden som i alle eldre bygg i Oslo. Nettopp testet med feller uten registrert fangst.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Hentet anbud på tak. Om bør rehabiliteres og muligjøre solceller. Eller bare ny papp på eksisterende.

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Kontroll Smart elektro. Hovedtavle, underfordelinger, vaskerier, tekniske rom: Ingen avvik

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

☒ Nei ☐ Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar VAV mistenker mulig lekkasje på vannledning inn til borettslaget juni 2023. Sjekkes av TT-T teknikk, anbefalt av OBF og Boalliansen som borettslaget er medlemmer av. Resultat blir sikkert lagt fram på generalforsamling 2024

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke tilstand i tak under takplater i leil.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Arbeider på tak.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer. |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utført: 17.04.24 Side 1 av 2



|                               |           |                         |                   |            |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|------------|
| Borettslaget Båhusveien 20-28 | Vår ref.: | 358/846                 | Fødselsdato eier: | 05.12.1950 |
| Båhusveien 26                 | Type:     | Frittstående borettslag |                   |            |
| 0573 OSLO                     | Eiere:    | Eli Grønning            |                   |            |
| Organisasjonsnr: 956 817 943  | Andelsnr: | 59                      |                   |            |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 732

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                   |       |
|------------------|-------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader   | 1 935 |
|                  | Fjernvarme        | 818   |
|                  | Renter og avdrag  | 860   |
|                  | Trappevasktillegg | 119   |

## 3: Fellesgjeld

|                            |           |                         |           |
|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 110 919   | Gjeld siste årsoppg.:   | 112 557   |
| Klient ajourf. lån:        | 8 157 028 | Klient gj. s. årsoppg.: | 8 277 510 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987154732, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2024: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 17.04.2024: 8 157 028

Andel av saldo: 110 920

Første termin: 01.06.2015Første avdrag: 01.06.2016 ( siste termin 01.06.2038 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rita Katyana Løvgavlen

Adresse: Båhusveien 22

Postnr/-sted: 0573 OSLO

E-post: bahuveien2028@outlook.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

## 5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2024

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2022

|               |        |           |         |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 23 024 | Gjeld:    | 117 835 | Andre inntekter: | 402 |
|               |        | Utgifter: | 3 362   |                  |     |

## 7: Pålydende

|            |     |                       |        |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 300 | Opprinnelig innskudd: | 48 937 |
| Andelsnr:  | 59  | Partialobligasjonsnr: | 59     |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1936

Gårds/bruksnr: 83/150

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2239.1

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 54568479

Forsikringsskade meldes OBF

|                                     |                  |                         |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|------------|
| Borettslaget Båhusveien 20-28       | <b>Vår ref.:</b> | 358/846                 | <b>Fødselsdato eier:</b> | 05.12.1950 |
| Båhusveien 26                       | <b>Type:</b>     | Frittstående borettslag |                          |            |
| 0573 OSLO                           | <b>Eiere:</b>    | Eli Grønning            |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 956 817 943 |                  |                         |                          |            |

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                     |                                      |                     |            |        |       |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:       | 01.01.1937                           | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0504 |
| Etasje:             | 5                                    | Oppvarmingstype:    | Fjernvarme |        |       |
| Heis:               | Nei                                  | BOA                 | 37.6       |        |       |
| Parkeringstype:     | Ingen                                |                     |            |        |       |
| Systemlås:          | Nei                                  | Antall rom:         | 1          |        |       |
| Husdyrhold:         | Nei                                  | Oppr. antall rom:   |            |        |       |
| Livsløp standard:   | Nei                                  | Kategori:           | 358-008    | P-rom  | 37.6  |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato |                     |            |        |       |

## Fasiliteter:

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

**NØKLER OG CALLINGANLEGG**

Ved behov for nøkler kontaktes Rita Løvgavlen i styret.

Skilt til dører bestiller leieboer selv.

Navneskilt til calling-anlegget og postkasser byttes av Rita Løvgavlen i styret.

**PARKERING**

Borettslaget eier 21 biloppstillingsplasser som fordeles etter ansienitetsprinsippet. Styret har oversikt over ventelisten.

Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten ved overdragelser. Oppsigelse av og interesse for parkeringsplass må meldes styret skriftlig.

**Bredbånd, kabel-tv**

Borettslaget Båhusveien 20-28 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 90 07 30.

**Vaktmester- og renholdstjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Per Børge Moltubakk, han kan kontaktes på telefon 48 25 50 72.

Borettslaget Båhusveien 20-28 har avtale med renholdstjeneste med Det norske Renholdsbyrå AS.

Styret i Borettslaget Båhusveien 20-28 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Generalforsamlingen har vedtatt full fasadeoppussing og bygging av balkong. Styret innhenter tilbud og legger dette frem til neste generalforsamling for avstemming. Status p.t er at balkongprosjektet muligens settes på vent pga. kostnadsbildet.

Det er 19.10.2020 avholdt forhåndskonferanse med PBE (se PBEs innsynssider) " Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan for området Sinsenterrassen 11-21 og tilliggende områder tilhørende Sinsenbyen [ ] ."

Kontakt styret for status i saken.

Styret skal informeres ved anskaffelse av husdyr

Se protokoll fra generalforsamling 20.06.2023 for borettslagets planer og behov for vedlikehold.

Vaktmesterens navn er Per-Børge Moltubakk: moltubakk@gmail.com, 48255072

Annen informasjon:

**Borettslaget Båhusveien 20-28**

**generalforsamling 2023**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 20.06.2023, kl 18:30

Sted: via Zoom

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret eller sendt til bahuveien2028@outlook.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

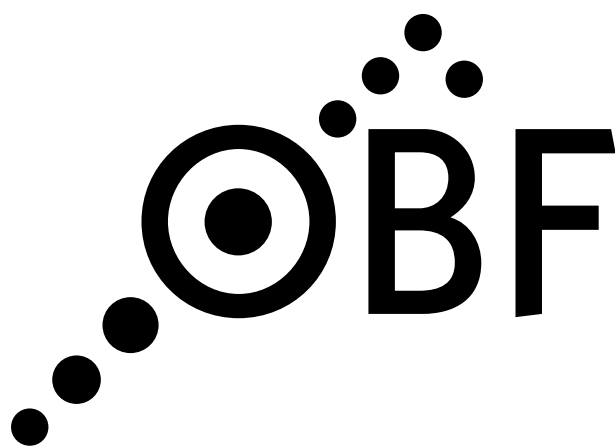
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2023 i Borettslaget Båhusveien 20-28 tirsdag 20.06.2023.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

### Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/89103784588>

Oppgi passord: 948833

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

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 891 0378 4588#

Passord: 948833#

### Husk:

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

# **Generalforsamling i Borettslaget Båhusveien 20-28**

Tirsdag 20.06.2023, kl 18:30

via Zoom

## **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Borettslaget Båhusveien 20-28**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## **2. Årsmelding 2022**

## **3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023**

**3.1 Årsregnskapet for 2022**

**3.2 Disponering av årets resultat**

**3.3 Revisjonsberetning**

**3.4 Orientering om budsjett for 2023**

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 100 000,-

## **4. Orientering**

### **4.1 Mulig lekkasje på vannledning inn til borettslaget**

VAV har hatt befaring på vannledning inn til borettslaget. De mistenker mulig lekkasje.

Vi fikk en måned frist for sjekk. Fra 12.06.23. TT-T teknikk er engasjert for oppdraget. De er anbefalt av OBF og Boalliansen som vi er medlemmer av.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering

### **4.2 Smart elektro befaring**

Smart elektro har vært på befaring for sjekk av fellesanlegg for strøm. De fant ingen avvik.

**Styrets innstilling:** Bare til orientering

### 4.3 Betongbiter fra brannbalkong

Det har blitt observert fall av betong fra balkonger.

Vi har innhentet tilbud. Fra Follo murmester har vi fått tilbud på 210 000.- eks mva. Styret vil takke ja til tilbudet.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering

## 5. Forslag

### 5.1 Bytte bryter for regulering på radiatorer (radiator Kraner)

Noen andelseiere har klaget på at det er umulig å regulere varmen på radiator. Vi har innhentet tilbud for bytte av alle radiator Kraner.

Tilbud fra Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS på kr 444 218.- vedlagt

I 2022 betalte vi kr 859 469.- til Fortum Oslo varme for oppvarming og varmtvann i andelene

(Om vi skal ha balkonger må alle radiatorer i stue flyttes)

**Styrets innstilling:** Styret vurderer, i samråd med Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift, om det er aktuelt å bytte alle radiator Kraner alle eller bare hos de som har problemer.

### 5.2 Tak

Vi har noen anbud på tak.

Bør taket rehabiliteres og muliggjøre det sterkt nok til solseller? Etterisoleres? Fjerne all gammel takteking?

Eller bare legge på ny papp, uten å vite 100% tilstand under gammel papp.

**Styrets innstilling:** Styret innhenter vurdering fra fagperson (takstmann) før vi avgjør hva som skal gjøres, om vi skal bytte taket, eller legge ny papp over eksisterende.

### 5.3 PORTTELEFONER

Mange andelseiere klager på porttelefoner som ikke virker optimalt. Anlegget vi har er gammelt, vanskelig å finne deler som passer for å reparere. Samt finne noen som vil ha oppdraget.

De fleste vil selge oss et nytt system. De fleste kommer som abonnement.

**Forslag til vedtak:** Bytte anlegg med abonnement, (vil plusses på fellesutgifter)

Eller anlegg som betales i sin helhet uten månedsabonnement.

Eller forsøke å reparere det vi allerede har.

**Styrets innstilling:** Styret innhenter tilbud og vurderer om vi skal bytte ut porttelefonene, eller fortsette å reparere det systemet vi har.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rita Katyana Løvgavlen (stiller til gjenvalg)

## **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Marie Musæus og Andrea Birch-Aune Marthinsen - stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jan Wilhelm Dahlø og Trond Sindre K. Ingebrigtsen

## **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Simen Skarkerud

# **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

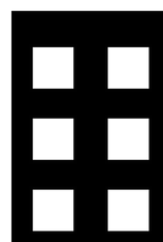
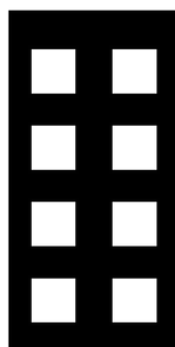
Oslo, 05.06.2023

Styret i Borettslaget Båhusveien 20-28

Styreleder, Rita Katyana Løvgavlen  
Styremedlem, Trond Sindre K. Ingebrigtsen  
Styremedlem, Marie Musæus  
Styremedlem, Jan Wilhelm Dahlø  
Styremedlem, Andrea Birch-Aune Marthinsen  
2. varamedlem, Simen Skarkerud

# ÅRSMELDING

## 2022



# Årsmelding 2022 for Borettslaget Båhusveien 20-28

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Rita Katyana Løvgavlen  
Styremedlem, Trond Sindre K. Ingebrigtsen  
Styremedlem, Marie Musæus  
Styremedlem, Jan Wilhelm Dahlø  
Styremedlem, Andrea Birch-Aune Marthinsen  
2. varamedlem, Simen Skarkerud

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

Revisor er Alpha revisjon AS.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Båhusveien 20-28

Borettslaget Båhusveien 20-28 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 956817943. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 68 boligenheter og 1 andre enheter.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Per Børge Moltubakk, han kan kontaktes på telefon 48 25 50 72.

Borettslaget Båhusveien 20-28 har avtale med renholdstjeneste med Det norske Renholdsbyrå AS.

Styret i Borettslaget Båhusveien 20-28 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Båhusveien 20-28 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd 50/20 og kabel-tv 50 poeng. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 90 07 30.

## Nøkler, skilt

Ved behov for nøkler kontaktes Rita Løvgavlen i styret.

Skilt til dører bestiller leieboer selv.

Navneskilt til calling-anlegget og postkasser byttes av Rita Løvgavlen i styret

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Båhusveien 20-28, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Båhusveien 20-28 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 54568479.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

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

## Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

## Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 9 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Oppdatere spesifikasjoner på fellesutgifter, samt øking av fellesutgifter grunnet betydelig høyere fjernvarmeutgifter.

Tilbud fra ulike aktører for TV og bredbånd

Solsellepanel på tak

Parselhage/kasse og blomstereng

Nedgravede søppelkonteinere

Nøkler som er mistet eller knekt i dør

Dødsbo

Bekymringsmelding angående manglende innbetalte fellesutgifter

Tak

Eierskifter

Bruksoverlatinger

Dugnad

Porttelefoner

Tildeling av parkeringsplasser

Bytte av navneskilt og postkasseskilt

Vaskeri

## Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 514 799,-, og endringer i disponible midler på kr 82 732,-.

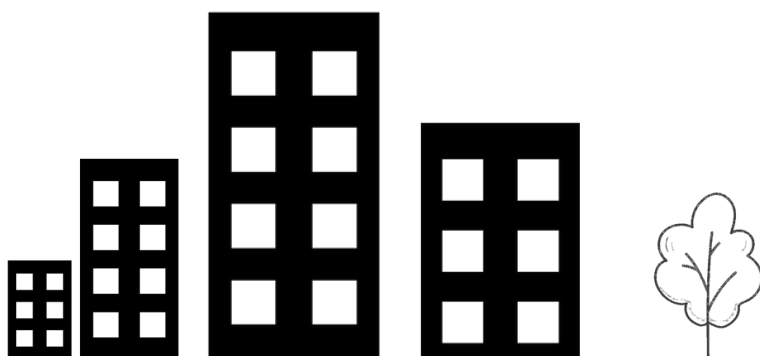
For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

09.06.2023

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Båhusveien 20-28

# ÅRSREGNSKAP

## 2022



## Årsregnskap 2022 - Resultat

|                                              | Note      | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |
|----------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |           |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader og inntekter                 | 1         | 2 883 984        | 2 811 606        | 2 838 253        | 3 359 913        |
| <b>Sum</b>                                   |           | <b>2 883 984</b> | <b>2 811 606</b> | <b>2 838 253</b> | <b>3 359 913</b> |
|                                              |           |                  |                  |                  |                  |
| <b>Sum</b>                                   |           | <b>2 883 984</b> | <b>2 811 606</b> | <b>2 838 253</b> | <b>3 359 913</b> |
|                                              |           |                  |                  |                  |                  |
| Forretningsførsel og revisjon                | 2         | 143 411          | 134 786          | 147 225          | 152 800          |
| Lønn og honorarer                            | 3         | 190 438          | 197 087          | 196 270          | 196 270          |
| Vedlikehold                                  | 4         | 59 173           | 90 563           | 224 000          | 224 000          |
| Eksterne tjenester                           | 5         | 129 423          | 123 835          | 128 700          | 138 000          |
| Kabel-tv og bredbånd                         |           | 311 518          | 285 376          | 295 000          | 350 000          |
| Forsikring                                   |           | 115 385          | 109 300          | 114 000          | 125 000          |
| Kommunale avgifter                           |           | 356 395          | 342 989          | 358 000          | 394 000          |
| Brensel og strøm                             |           | 904 613          | 922 626          | 505 000          | 870 000          |
| Andre driftsutgifter                         | 6         | 64 837           | 72 381           | 116 000          | 67 890           |
| <b>Sum</b>                                   |           | <b>2 275 192</b> | <b>2 278 943</b> | <b>2 084 195</b> | <b>2 517 960</b> |
|                                              |           |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |           | <b>608 792</b>   | <b>532 663</b>   | <b>754 058</b>   | <b>841 953</b>   |
|                                              |           |                  |                  |                  |                  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |           |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               | 7         | 18 376           | 412              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                 | 8         | 247 280          | 157 453          | 167 914          | 327 154          |
| Andre finansposter                           | 9         | 11 212           | 11 943           | 0                | 0                |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |           | <b>-217 692</b>  | <b>-145 098</b>  | <b>-167 914</b>  | <b>-327 154</b>  |
|                                              |           |                  |                  |                  |                  |
| <b>Årsresultat</b>                           | <b>10</b> | <b>391 100</b>   | <b>387 565</b>   | <b>586 144</b>   | <b>514 799</b>   |
|                                              |           |                  |                  |                  |                  |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                |           |                  |                  |                  |                  |
| Avdrag lån                                   |           | -448 130         | -477 645         | -475 149         | -432 067         |
| <b>Endring i disponible midler</b>           | <b>10</b> | <b>-57 030</b>   | <b>-90 080</b>   | <b>110 995</b>   | <b>82 732</b>    |

## Årsregnskap 2022 - Balanse

|                                  | Note   | Regnskap 2022     | Regnskap 2021     |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |        |                   |                   |
| Varige driftsmidler              |        |                   |                   |
| Bygninger                        | 11, 12 | 12 046 550        | 12 046 550        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |        |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |        | <b>12 046 550</b> | <b>12 046 550</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |        |                   |                   |
| Fordringer                       |        |                   |                   |
| Restanser felleskostnader        |        | 17 416            | 18 791            |
| Til gode av forretningsfører     |        | 65                | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       | 13     | 422 772           | 360 415           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |        |                   |                   |
| Innestående på driftskonto       |        | 1 515 669         | 1 558 241         |
| Innestående på særvilkår         | 14     | 416               | 644               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |        | <b>1 956 338</b>  | <b>1 938 090</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |        | <b>14 002 888</b> | <b>13 984 640</b> |

## Årsregnskap 2022 - Balanse

|                                       | Note | Regnskap 2022     | Regnskap 2021     |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b><u>EGENKAPITAL</u></b>             |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                  | 15   | 20 100            | 20 100            |
| Annen egenkapital 1.1                 |      | 1 032 342         | 644 777           |
| Årets resultat                        | 10   | 391 100           | 387 565           |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>1 443 542</b>  | <b>1 052 442</b>  |
| <b><u>GJELD</u></b>                   |      |                   |                   |
| Pant- og gjeldsbrev lån               | 16   | 8 631 355         | 9 079 485         |
| Borettsinnskudd                       | 17   | 3 600 000         | 3 600 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>12 231 355</b> | <b>12 679 485</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |      | 3 732             | 645               |
| Gjeld til forvaltningsklient          |      | -49               | 882               |
| Leverandørgjeld                       |      | 93 246            | 2 865             |
| Skyldig off. myndigheter              |      | 1 583             | 2 632             |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |      | 7 142             | 7 681             |
| Påløpne renter                        |      | 30 496            | 15 030            |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld       |      | 34 314            | 40 223            |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 157 528           | 182 755           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>327 992</b>    | <b>252 713</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>12 559 347</b> | <b>12 932 198</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>14 002 888</b> | <b>13 984 640</b> |

Oslo 31.12.22

Styret i BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rita Katyana Løvgavlen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Andrea Birch-Aune Marthinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Wilhelm Dahlø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Sindre K. Ingebrigtsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marie Musæus  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

|                                  | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader   | 1 882 140        | 1 809 462        | 1 836 069        | 1 707 525        |
| 3607 Renter og avdrag            | 630 816          | 630 816          | 630 677          | 759 221          |
| 3611 Inntekt trappevask          | 47 436           | 47 436           | 47 315           | 95 555           |
| 3617 Fjernvarmetillegg           | 248 592          | 248 592          | 248 592          | 722 012          |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 75 000           | 75 300           | 75 600           | 75 600           |
| <b>Sum</b>                       | <b>2 883 984</b> | <b>2 811 606</b> | <b>2 838 253</b> | <b>3 359 913</b> |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Revisjonshonorar        | 8 625          | 0              | 8 625          | 9 200          |
| Forretningsførerhonorar | 131 232        | 131 232        | 135 000        | 140 000        |
| Annen regnskapsførsel   | 3 554          | 3 554          | 3 600          | 3 600          |
| <b>Sum</b>              | <b>143 411</b> | <b>134 786</b> | <b>147 225</b> | <b>152 800</b> |

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

|                     | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar        | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 100 000        |
| Lønn og feriepenger | 66 905         | 72 732         | 72 864         | 72 864         |
| Arbeidsgiveravgift  | 23 534         | 24 355         | 23 406         | 23 406         |
| <b>Sum</b>          | <b>190 438</b> | <b>197 087</b> | <b>196 270</b> | <b>196 270</b> |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.

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

#### Note 4 - Vedlikehold

|                                  | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 6602 Vedlikehold tak             | 14 141        | 0             | 0              | 0              |
| 6608 Vedlikehold el-anlegg       | 16 285        | 15 779        | 0              | 0              |
| 6611 Vedlikehold porttelefon     | 0             | 2 749         | 0              | 0              |
| 6615 Vedlikehold bygningsmessig  | 0             | 0             | 224 000        | 224 000        |
| 6617 Vedlikehold uteområder      | 23 911        | 32 870        | 0              | 0              |
| 6619 Vedlikehold vaskeri         | 4 837         | 0             | 0              | 0              |
| 6630 Egenandel forsikringsskader | 0             | 6 000         | 0              | 0              |
| 6632 Brannsikring                | 0             | 33 165        | 0              | 0              |
| <b>Sum</b>                       | <b>59 173</b> | <b>90 563</b> | <b>224 000</b> | <b>224 000</b> |

#### Note 5 - Eksterne tjenester

|                               | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6715 Fakturerte tjenester     | 0              | 649            | 0              | 0              |
| 6761 Renholdstjenester        | 95 305         | 91 125         | 94 000         | 100 000        |
| 6762 Snørydding, salt og sand | 27 839         | 26 503         | 25 000         | 30 000         |
| 6763 Ekstra renovasjon        | 6 279          | 5 558          | 8 000          | 8 000          |
| 6764 Parkeringstjeneste       | 0              | 0              | 1 700          | 0              |
| <b>Sum</b>                    | <b>129 423</b> | <b>123 835</b> | <b>128 700</b> | <b>138 000</b> |

#### Note 6 - Andre driftsutgifter

|                                  | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022  | Budsjett 2023 |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 6581 Programvare (Standardvare)  | 0             | 699           | 0              | 0             |
| 6811 Skjema ligningsoppgaver     | 15 800        | 16 200        | 16 000         | 16 000        |
| 6905 Mobiltelefon                | 1 995         | 1 935         | 0              | 0             |
| 6910 Kostnader Internett         | 0             | 8 206         | 0              | 0             |
| 6940 Porto                       | 542           | 911           | 0              | 0             |
| 7440 Kontingent HL               | 1 890         | 1 490         | 0              | 1 890         |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 28 393        | 27 648        | 0              | 0             |
| 7720 Møtekostnader               | 3 439         | 3 090         | 0              | 0             |
| 7770 Bank- og betalingsgebyr     | 5 087         | 5 883         | 0              | 0             |
| 7771 Lønnskjøringsgebyr OBF      | 5 440         | 5 780         | 0              | 0             |
| 7782 Andre bomiljøkostnader      | 0             | 540           | 0              | 0             |
| 7790 Andre driftskostnader       | 2 250         | 0             | 100 000        | 50 000        |
| <b>Sum</b>                       | <b>64 837</b> | <b>72 381</b> | <b>116 000</b> | <b>67 890</b> |

#### Note 7 - Renteinntekter

|                                   | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt driftskonto     | 17 315        | 158           | 0             | 0             |
| 8052 Renteinntekt høyrentekonto   | 4             | 0             | 0             | 0             |
| 8080 Renteinntekt felleskostnader | 1 057         | 254           | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>                        | <b>18 376</b> | <b>412</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Note 8 - Rentekostnader

|                           | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 8142 Lånenr 8398.71.54732 | 247 280        | 157 453        | 167 914        | 327 154        |
| <b>Sum</b>                | <b>247 280</b> | <b>157 453</b> | <b>167 914</b> | <b>327 154</b> |

### Note 9 - Andre finansposter

|                         | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8090 Utbytte forsikring | 11 212        | 11 943        | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>              | <b>11 212</b> | <b>11 943</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Note 10 - Disponible midler

|                                             | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr 01.01</b>        | <b>1 685 377</b> | <b>1 775 457</b> |
| B. Endringer disponible midler              |                  |                  |
| Årets resultat                              | 391 100          | 387 565          |
| Avdrag langsiktig lån                       | -448 130         | -477 645         |
| <b>B. Årets endring i disponible midler</b> | <b>-57 030</b>   | <b>-90 080</b>   |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>           | <b>1 628 347</b> | <b>1 685 377</b> |

### Note 11 - Bygninger

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

### Note 12 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 17.3.1990 for bokført verdi kr 12.046.550.-

### Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

|                                 | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 1730 Forskuddsbetalte kostnader | 352 200        | 295 438        |
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 70 572         | 64 977         |
| <b>Sum</b>                      | <b>422 772</b> | <b>360 415</b> |

### Note 14 - Bundne midler

Av innestående på særvilkår er kr 93 bundne skattetrekksmidler.

### Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 67 andeler a kr 300,-

## Note 16 - Lån

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>Handelsbanken</b> |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>83987154732</b>   |
| Lånetype:               | Annuitet             |
| Opptaksår:              | 2015                 |
| Rentesats:              | 4.15 %               |
| Beregnet innfridd:      | 01.06.2038           |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 14 000 000           |
| Lånesaldo 01.01:        | 9 119 708            |
| Avdrag i perioden:      | 454 086              |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>8 665 622</b>     |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 6 481 749            |

## Lån

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987154732 | 9            | 148 332           | 1 334 988       |
|                                                                   | 9            | 144 775           | 1 302 975       |
|                                                                   | 24           | 128 440           | 3 082 560       |
|                                                                   | 24           | 117 836           | 2 828 064       |
|                                                                   | 1            | 117 045           | 117 045         |

## Kommentarer til lån

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

## Note 17 - Borettsinnskudd

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Båhusveien 20-28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Båhusveien 20-28

|             |                                      |            |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Rita Katyana Løvgavlen (sign.)       | 06.06.2023 |
| Styremedlem | Andrea Birch-Aune Marthinsen (sign.) | 06.06.2023 |
| Styremedlem | Jan Wilhelm Dahlø (sign.)            | 25.04.2023 |
| Styremedlem | Trond Sindre K. Ingebrigtsen (sign.) | 06.06.2023 |
| Styremedlem | Marie Musæus (sign.)                 | 06.06.2023 |

Til generalforsamlingen i  
**Borettslaget Båhusveien 20-28**

## Uavhengig revisors beretning for år 2022

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Båhusveien 20-28 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 391 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

**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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 8. juni 2023  
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

---

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 MVA

# Elektronisk signatur

**Signert av**

**Kallasten, Bjørn Kristian**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.06.2023 12.05.18

---

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

# VEDLEGG



Til eiere av gårds-/bruksnummer: 83/150

| Refnr.   | Saksnr. | Saksbehandler | Dato             |
|----------|---------|---------------|------------------|
| AHCN2703 | 23/5272 | Kjetil Tangen | OSLO, 12.05.2023 |

## 83/150 - BÅHUSVEIEN 20 - Utbedring av privat vannlekkasje - Varsel om pålegg

Vann- og avløpsetaten (VAV) har 04.05.2023 foretatt lekkasjesøking på det kommunale ledningsnettet i Båhusveien 20-28. VAVs lekkasjesøkere har i den forbindelse funnet klare holdepunkter for at det er lekkasje på deres stikkledning for vann og – eller den private fellesledningen deres eiendom er tilknyttet. Rapport vedrørende lekkasjen er vedlagt.

### Varsel om pålegg

VAV varsler om at vi vurderer å pålegge dere å reparere eiendommens vannledning.

Hjemmelen for pålegget vil være plan- og bygningsloven § 31-7.

Dere har anledning til å kommentere dette varselet og bakgrunnen for det før vi eventuelt gir dere et pålegg. I den forbindelse anbefaler vi at du/dere engasjerer en privat lekkasjesøker/entreprenør som kan påvise hvor på den private stikkledningen lekkasjen er. Om den private lekkasje søkeren ikke finner noen lekkasje på stikkledningen deres, må dere sende oss en rapport som dokumenterer dette.

Om vi ikke får tilbakemelding med nye opplysninger som setter saken i et annet lys, vil vi vurdere å pålegge dere å reparere stikkledningen.

Eventuelle kommentarer og rapporten fra privat lekkasjesøker må sendes til oss innen 12.06.2023.

## Bakgrunn

VAV foretar rutinemessig lekkasjesøking på det offentlige vannledningsnett, samt lekkasjesøking på bakgrunn av meldinger fra publikum. I forbindelse med undersøkelsene av kommunens vannledninger, hender det at VAV får indikasjoner på at det er lekkasje på private vanninstallasjoner; stikkledningen inkl. tilknytningspunktet på kommunens ledning og innvendige vanninstallasjoner. En stikkledning kan betjene en eller flere eiendommer (abonnenter). I sistnevnte tilfelle kalles ledningen felles stikkledning eller fellesledning.

Kartlegging og utbedring av vannlekkasjer er av stor betydning for VAVs arbeid med å sikre vannforsyningen i Oslo kommune. Lekkasjer på stikkledninger for vann innebærer en risiko for forurensning av drikkevannet. Videre utgjør lekkasjene et unødvendig ressurstap og forårsaker økte belastninger på ledningsnett. Lekkasjer på private stikkledninger for vann kan også føre til skader på din egen og/eller andres eiendom eller på personer. Når en vannlekkasje først har oppstått, vil den kunne utvikle seg til et totalt ledningsbrudd med påfølgende store skader.

I forbindelse med oppdaget lekkasje på stikkledningen tok VAV kontakt med dere for å utføre befarings på eiendommen. Befaringen ble gjennomført 09.05.2023. Rapporten etter befarings er vedlagt.

## Praktisk informasjon

### Privat lekkasjesøk

Rapporten fra lekkasjesøkingsfirmaet skal inneholde hvilken søkemetode som er blitt brukt til påvisning av lekkasjen, samt bilder over hvilke ledninger (område) det er søkt på.

Anbefalte søkemetoder er for eksempel korrelasjon med mikrofoner/hydrofoner eller ved å kjøre gass på ledningen. Vi ber om at funnene bekreftes med mikrofon ved bruk av marklytter/ventillytter.

Vi opplyser for ordens skyld om at enkelte hus-/villaforsikringer dekker reparasjonskostnadene, eller deler av kostnadene, ved skade eller feil på sanitæranlegg.

### Dokumentasjon ved eventuell reparasjon

Dersom dere reparerer vannlekkasjen før dere mottar et pålegg fra oss må dere sende inn følgende dokumentasjon:

- En detaljert beskrivelse av arbeidene som er utført (f.eks. om utvendig stoppekran er byttet el.)
- En bekreftelse og bildedokumentasjon på at lekkasjen er reparert

Dokumentasjonen sendes til [postmottak@vav.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@vav.oslo.kommune.no) med henvisning til saksnummeret som står øverst i dette brevet. VAV kan ikke avslutte saken uten at vi har mottatt nødvendig dokumentasjon.

**Gjeldende regelverk**

I henhold til plan- og bygningsloven § 31-1 plikter eier eller den ansvarlige å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

VAV kan etter plan- og bygningsloven § 31-7 gi pålegg om sikring og istandsetting dersom plikten i første ledd ikke blir overholdt. Stikkledningen deres er i dag ikke i forskriftsmessig stand da det er påvist lekkasje på denne.

**Dokumentinnsyn**

Som part i saken har dere adgang til å se sakens dokumenter, likevel med de begrensninger som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19. Unntaksbestemmelsene omfatter i hovedsak dokumenter av intern eller særlig sensitiv art.

**Har du spørsmål?**

Dersom noe er uklart eller dere har spørsmål kan dere ta kontakt med:  
[postmottak@vav.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@vav.oslo.kommune.no) og oppgi saksnummer, eller

Kjetil Tangen      tlf.: 917 56 748 mellom 09:00 og 14:30.

Med hilsen

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

***Dokumentet er elektronisk godkjent av:***

Tom Rune Edvardsen  
Saksbehandler

Kjetil Tangen  
avdelingsingeniør

Vedlegg

12 mai Båhus Lekkrapport.1683869870567\_1890245958\_43.xmlprint.pdf

**Adresseliste:**

| <b>Gårds-/bruksnummer</b> | <b>Navn</b>               | <b>Adresse</b>        | <b>Postnummer</b> | <b>Sted</b> |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| 83/150                    | Båhusv 20-28 Borettslaget | Postboks 4301 Nydalen | 0402              | OSLO        |



Internkontroll

# Internkontroll Elektro 2023

Båhusveien Borettslag  
Båhusveien 20-28

Båhusveien 20-28

Utført: 12.01.2023

---

Kontrollør: Kjell Henrik Dahl (Tlf: 488 64 762 E-post: [kjellhenrik@smartelektro.no](mailto:kjellhenrik@smartelektro.no))  
Kontrollnummer: 2301



# Oversikt

Båhusveien Borettslag  
Båhusveien 20-28



## Avvik

|                                                      | TG3 - Alvorlig avvik | TG2 - Viktig avvik | TG1 - Mindre avvik | Annet | Lukket | Åpne |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------|--------|------|
| Hovedtavle, underfordelinger, vaskerier, teknisk rom | 0                    | 0                  | 0                  | 0     | 0      | 0    |
| Båhusveien 20-28                                     | 0                    | 0                  | 0                  | 0     | 0      | 0    |
| Totalt antall avvik                                  | 0                    | 0                  | 0                  | 0     | 0      | 0    |

# Målinger

Båhusveien Borettslag  
Båhusveien 20-28



Kontroll: 2301 Internkontroll Elektro 2023

| Areal                                                | Id    | Element                      | Type            | Min | Max | Resultat | Enhet |
|------------------------------------------------------|-------|------------------------------|-----------------|-----|-----|----------|-------|
| Hovedtavle, underfordelinger, vaskerier, teknisk rom |       |                              |                 |     |     |          |       |
| Båhusveien 20-28                                     | 17393 | Stikk vaskeri, oppgang 20-22 | Jordkontinuitet |     |     | 0,10     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17394 | Stikk fyrrom                 | Jordkontinuitet |     |     | 0,06     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17395 | Stikk vaskeri, oppgang 26-28 | Jordkontinuitet |     |     | 0,22     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17396 | Stikk utstyrerbod            | Jordkontinuitet |     |     | 0,23     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17397 | Stikk styrerom               | Jordkontinuitet |     |     | 0,08     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17403 | Vaskemaskin oppgang 20-22    | Jordkontinuitet |     |     | 0,28     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17404 | VVB 1, fyrrom                | Jordkontinuitet |     |     | 0,07     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17405 | VVB 2, fyrrom                | Jordkontinuitet |     |     | 0,10     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17406 | VVB 3, fyrrom                | Jordkontinuitet |     |     | 0,2      | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17407 | VVB 4, fyrrom                | Jordkontinuitet |     |     | 0,3      | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17408 | VVB 5, fyrrom                | Jordkontinuitet |     |     | 0,6      | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17409 | Vaskemaskin, oppgang 26-28   | Jordkontinuitet |     |     | 0,25     | Ohm   |
| Båhusveien 20-28                                     | 17410 | Vaskemaskin, oppgang 26-28   | Jordkontinuitet |     |     | 0,12     | Ohm   |

# Sjekkliste

Båhusveien Borettslag  
Båhusveien 20-28



## Hovedtavle, underfordelinger, vaskerier, teknisk rom, Båhusveien 20-28

### Prosedyre

### Status

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er hovedfordeling lett tilgjengelig med adkomst uten hindringer?                                                       | OK |
| Kan fordelingen lukkes/låses?                                                                                          | OK |
| Er isolasjonen hel og uten skader?                                                                                     | OK |
| Er kursfortegnelse oppdatert og i samsvar med fordelings innhold?                                                      | OK |
| Er alle kabelgjennomføringer forskriftsmessig branntettet?                                                             | OK |
| Er alle spenningsførende deler forskriftsmessig avdekket?                                                              | OK |
| Er alle ledninger forskriftsmessig avsluttet?                                                                          | OK |
| Er alle ledninger forsvarlig festet?                                                                                   | OK |
| Er stikkontakter/strømuttak forsvarlig festet?                                                                         | OK |
| Er kapsling/deksel stikkontakter skadefrie?                                                                            | OK |
| Har stikkontakter/strømuttak forskriftsmessig jordforbindelse?<br><i>Måle-Id: 17393,17394,17395,17396,17397</i>        | OK |
| Har alle stikkontakter/strømuttak spenning?                                                                            | OK |
| Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse?<br><i>Måle-Id: 17403,17404,17405,17406,17407,17408,17409,17410</i>       | OK |
| Er riktig kapsling brukt i forhold til ytre påvirkning?                                                                | OK |
| Er belysningsutstyr/lamper forsvarlig festet/forankret?                                                                | OK |
| Er belysningsutstyret fri for skade?                                                                                   | OK |
| Har belysningsutstyret/lampene påmontert kuppel eller skjerm?                                                          | OK |
| Virker alle lyskilder?                                                                                                 | OK |
| Virker varmekilden tilfredsstillende?                                                                                  | OK |
| Er varmekilden forsvarlig festet/forankret?                                                                            | OK |
| Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter) | OK |

Borettslaget Båhusveien 20-28  
Postboks 4301 Nydalen  
0402 OSLO  
Attn.: Rita Katyana Løvgavlen

02.04.2023

**TILBUD - NOTAT ETTER BEFARING 2/04-2023: BALKONGER OG FASADER**

Vi viser til Jobb-ID 3137730 Mitt Anbud med korrespondanse.

Jeg foretok en visuell befaring fra bakkenivå i dag.

Både balkonger og fasade er i forfall og trenger sikring da det er **fare for nedfall.**

Balkonger: Klassiske fremkantskader i innstøpte dragere.

Fasade: Mye bom og krakeleringer generelt. Særlig rundt skjøter ved dillitasjonsfug/mangel på sådan.

Vinduer/Lysåpninger: Løs murverk i overdekninger i inmurte drager.

Vi kan tilby Fagmessig sikring av fasaden for **210.000,- eks.mva**

Sikring vil skje med hjelp av lift, sperringer og bakkemannskap.

Som alternativ til lift kan stillas på bygget vurderes. Da kan man utføre nødvendige utbedringer hvis oppstart på rehabilitering ligger frem i tid.

Med vennlig hilsen  
Eirik Lind  
Murmester



Kantskader balkonger



Skader i overdekninger/innmurt drager



Mangel på dillfug. Erfaringsmessig mye bom her. Tett maling



Generelt mye  
krakeleringer i puss.  
Trolig også tett maling

Krakeleringer generelt, sprø tett maling som sprekker. Vann suges inn her

Borettslaget Båhusveien 20-28  
Postboks 4301 Nydalen  
0402 OSLO  
Attn.: Rita Katyana Løvgavlen



**FOLLO MURMESTER AS**

Hellvikskogsvei 99

1459 NESODDEN

Foretaksregisteret:

NO 927 488 264 MVA

Telefon:

40863408

E-post:

**Tilbud**

Tilbudsnummer: 8  
Vår kontakt: eirik lind  
Deres kontakt: Rita Katyana Løvgavlen  
Lev.sted: c/o OBF Sandakerveien 64  
0484 OSLO, Norge

Kundenr.: 10006  
Betalingsbetingelser: 14 dager  
Leveransedato: 2023-04-02

| Beskrivelse                                                                            | Antall | Enh.pris<br>(ekskl. mva) | Beløp<br>(ekskl. mva) | Mva<br>(25%)     | Beløp<br>(inkl. mva) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| Sikre byggets balkonger for nedfall.                                                   | 1      | 95 000,00                | 95 000,00             | 23 750,00        | 118 750,00           |
| Sikre fasade der det er fare for nedfall                                               | 1      | 25 000,00                | 25 000,00             | 6 250,00         | 31 250,00            |
| Kartlegge fasade fra lift, prøvetaking samt<br>utarbeide befaringsrapport om tilstand. | 1      | 15 000,00                | 15 000,00             | 3 750,00         | 18 750,00            |
| HMS Ansvar, Leie av lift, sikring og sperringer<br>/skilting                           | 1      | 75 000,00                | 75 000,00             | 18 750,00        | 93 750,00            |
| <b>Sum (NOK)</b>                                                                       |        |                          | <b>210 000,00</b>     | <b>52 500,00</b> | <b>262 500,00</b>    |

**Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS**

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO

Telefon 22 22 58 40

E-post ronny@sostreneamundsen.no

Org.nr. NO 992 719 133 MVA

B/L Båhusveien 20-28  
Postboks 4301 Nydalen  
Sandakerveien 64  
0402 Oslo

**TILBUD**

Tilbud nr. 105309

Saksbehandler Ronny Nævdal

Dato 27.04.23

Kundenr 47829

Organisasjonsnr NO 956 817 943

**Pristilbud på skifte av radiatorkraner på alle radiatorene i blokken.**

Viser til deres henvendelse og har med dette gleden av å gi Dem følgende tilbud i henhold til vedlagte spesifikasjon.

**Det er 22 leilighetene med 3 stk radiatorer og 45 leiligheter med 2 stk radiatorer.**

**Det er beregnet ca 1 time/leilighet + 2 dager for nedtapping og oppfylling.**

Våre alminnelige bestemmelser for montasje og garanti gjelder dersom annet ikke blir avtalt.

**Leveringstid:**

Arbeidene vil kunne utføres i sommer, når anlegget er nedstengt for sommeren.

**Betaling:**

30% av kontraktsummen ved oppstart. Ved avsluttet montasje blir anlegget fakturert med fradrag av tidligere innbetalt beløp.

**Prisstigning:**

Det tas forbehold om eventuel prisstigning, mellom tilbudet blir sendt og arbeid blir utført.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og står forøvrig til tjeneste med ytterligere informasjon og tekniske opplysninger når dette måtte være ønskelig.

| NR                                             | Ant    | Enh   | BESKRIVELSE                                                 | Rabatt        | BELØP             |
|------------------------------------------------|--------|-------|-------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| 8505435                                        | 156,00 | STK   | RAD:KRAN OMV.V. RA-N/UK 1/2"<br>M/FORINNST.DANFOSS 013G3033 | 10,00%        | 117 062,40        |
| 8505141                                        | 156,00 | Stykk | TERMOSTATHODE DANFOSS RA2990<br>M/INNB.FØLER                | 10,00%        | 80 870,40         |
| <b>Arbeid, transport og FDV dokumentasjon.</b> |        |       |                                                             | <b>10,00%</b> | <b>157 521,28</b> |
| SUM                                            |        |       |                                                             |               | 355 454,08        |
| MERVERDIAVGIFT 25.0%                           |        |       |                                                             |               | 88 863,52         |
| TOTALT INKL. MVA.                              |        |       |                                                             |               | 444 318,00        |

**Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS**

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO

Telefon 22 22 58 40

E-post [ronny@sostreneamundsen.no](mailto:ronny@sostreneamundsen.no)

Org.nr. NO 992 719 133 MVA

B/L Båhusveien 20-28  
Postboks 4301 Nydalen  
Sandakerveien 64  
0402 Oslo

Tilbud nr. 105309  
Referansenr. RN000333  
Dato 27.04.23

**Diverse forbehold, les igjennom nøye.****Kontroller at ordrebekreftelsen stemmer overens med mål og det som er avtalt.**

- Ned tapping og fylling av radiator anlegg varierer **mye** i forhold til tidsbruk. Her er alt fra 1-8 timer normalt, det må være 2 mann for lekkasjevakt både ved ned tapping og fylling. Derfor er det aldri mulig å gi fastpris på dette. Dette avhenger av både etasje, alder, dimensjoner, tilgjengelighet og tilrettelegging i teknisk rom.
- Teknisk rom/ned tapping må være tilgjengelig og uten feil.
- Beboere må innformes om at de må lufte radiatorene sine etter at anlegget har vært nedtappet.
- Bygningsmessige arbeider er ikke medtatt. Ved skifte av radiator er det vanlig med skader/fargeforskjeller på vegg.
- Det er ikke medtatt omlegging/ombygging av røropplegg eller hulltaking/utskjæring med mindre dette er spesifisert i prisen.
- Prisen forutsetter at eksisterende røropplegg er i forsvarlig og forskriftsmessig god stand. Følgeskader/lekkasjer på eksisterende rør anses ikke som reklamasjon.
- Det tas forbehold om uforutsette forhold. Dette gjelder spesielt radiatoranlegg som er eldre enn 10 år.
- Ekstraarbeider ifm slike uforutsigbare forhold faktureres etter medgått timesats kr. 1.500,- inkl. mva + medgått materiell.
- Avbestilte arbeider innen 24t, bomtur eller faktorer som gjør at oppdraget ikke kan utføres, faktureres med minstepris, kr. 3.500,-.
- Parkering og/eller bompenger tilkommer der det er benyttet.

Mulig reklamasjoner må skje straks etter varens mottagelse.

Retur må avtales, returomkostninger vil bli beregnet. Bestillingsvarer/tilbudsvarer/ukurante varer returneres ikke.

Med vennlig hilsen

**Ronny Nævdal**

*Service Leder*

Telefon: +47 22 22 58 40

Epost: [ronny@sostreneamundsen.no](mailto:ronny@sostreneamundsen.no)



Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170, 0570 OSLO

**Butikkens åpningstid:** Hverdager 10:00-16:00

**Telefontid:** 07:30-16:00

# PROTOKOLL

## 2023



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Båhusveien 20-28 tirsdag 20.06.2023 kl. 18:30  
- via Zoom.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Borettslaget Båhusveien 20-28

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 15 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hege Arnesen valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2022

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

### 3.1 Årsregnskapet for 2022

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2023**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 100 000,-

## **4. Orientering**

### **4.1 Mulig lekkasje på vannledning inn til borettslaget**

VAV har hatt befaring på vannledning inn til borettslaget. De mistenker mulig lekkasje.

Vi fikk en måned frist for sjekk. Fra 12.06.23. TT-T teknikk er engasjert for oppdraget. De er anbefalt av OBF og Boalliansen som vi er medlemmer av.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **4.2 Smart elektro befaring**

Smart elektro har vært på befaring for sjekk av fellesanlegg for strøm. De fant ingen avvik.

**Vedtak:**

Bare til orientering

### **4.3 Betongbiter fra brannbalkong**

Det har blitt observert fall av betong fra balkonger.

Vi har innhentet tilbud. Fra Follo murmester har vi fått tilbud på 210 000.- eks mva. Styret vil takke ja til tilbudet.

**Vedtak:**

Arbeidet vil bli igangsatt så snart som mulig.

Tatt til orientering

## **5. Forslag**

### **5.1 Bytte bryter for regulering på radiatorer (radiatorkraner)**

Noen andelseiere har klaget på at det er umulig å regulere varmen på radiator. Vi har innhentet tilbud for bytte av alle radiatorkraner.

Tilbud fra Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS på kr 444 218.- vedlagt

I 2022 betalte vi kr 859 469.- til Fortum Oslo varme for oppvarming og varmtvann i andelene

(Om vi skal ha balkonger må alle radiatorer i stue flyttes)

Det ble også foreslått termostat på radiatorene.

#### **Vedtak:**

Styret vurderer - kostnad- nytte, i samråd med Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift.

Tatt til orientering.

### **5.2 Tak**

Vi har noen anbud på tak.

Bør taket rehabiliteres og muliggjøre det sterkt nok til solseller? Etterisoleres? Fjerne all gammel taktekking?

Eller bare legge på ny papp, uten å vite 100% tilstand under gammel papp.

#### **Vedtak:**

Det vil bli innkalt til (ekstraordinær) generalforsamling når fagkyndig vurdering for utbedring av taket og kostnadsoverslag er mottatt.

Tatt til orientering

### **5.3 PORTTELEFONER**

Mange andelseiere klager på porttelefoner som ikke virker optimalt. Anlegget vi har er gammelt, vanskelig å finne deler som passer for å reparere. Samt finne noen som vil ha oppdraget.

De fleste vil selge oss et nytt system. De fleste kommer som abonnement.

#### **Vedtak:**

Styret innhenter tilbud på to eller flere alternativer og presenterer disse sammen med kostnadsoverslag på (ekstraordinær) generalforsamling

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Rita Katyana Løvgavlen (stiller til gjenvalg)

#### **Vedtak:**

Rita Katyana Løvgavlen ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

## **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Marie Musæus og Andrea Birch-Aune Marthinsen - stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jan Wilhelm Dahlø og Trond Sindre K. Ingebrigtsen

### **Vedtak:**

Simen Skarkerud og Joel Gianni ble valgt for 2 år.

## **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Simen Skarkerud

### **Vedtak:**

Hege Arnesen ble valgt for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Den ordinære generalforsamling ble hevet kl. 19.20

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Rita Katyana Løvgavlen til 2025  
Styremedlem, Trond Sindre K. Ingebrigtsen til 2024  
Styremedlem, Jan Wilhelm Dahlø til 2024  
Styremedlem, Simen Skarkerud til 2025  
Styremedlem, Joel Gianni til 2025  
Varamedlem, Hege Arnesen til 2024

Det ble etter generalforsamling tatt opp følgende:

Skjeggkre/sølvkre, etter observasjon i kjeller i fjor er det satt opp feller. Styret har ikke registrert fangst - heller ikke hørt om flere tilfeller, styret går derfor utfra det ikke er et problem pr i dag.

Det er et ønske om digital kommunikasjon i borettslaget som letter informasjonsflyten og holder andelseiere oppdatert om aktuelle saker. Styret tar kontakt med OBF for informasjon /innføring i kommunikasjonsplattformen naborom.no.

Det ble ytret ønske om benker (utemøbler) på grøntarealer rundt borettslaget, stor del av tomten tilhører Oslo kommune de kan eventuelt kontaktes med en forespørsel om de vil sette ut benker.

## Protokoll for Borettslaget Båhusveien 20-28

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | Mette Gro Eriksen (sign.) | 21.06.2023 |
| Sekretær       | Mette Gro Eriksen (sign.) | 21.06.2023 |
| Protokollvitne | Hege Arnesen (sign.)      | 20.06.2023 |

# HUSORDEN

## 1. Søppelrom

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

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

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

## 2. Vaske- og tørkerom

benyttes i følge oppgitte tider. Maskinene kan benyttes fra kl 0800 - 1500 og kl 1500 - 2100 aller dager unntatt søn- og helligdager. Tørkeskapene har varme til kl 2300.

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

## 3. Trapper

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

## 4. Trappeoppganger, kjellerrom og gårdsplass

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

Vis hensyn i oppgangene, så holder de seg pene lengre.

Ved tilsmussing i trappeganger eller kjellerrom utover det som skyldes vanlig bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

## 5. Bad, WC, radiatorer

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

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

## 6. Lufting

I den kalde årstid må vinduene aldri holdes åpne i lengre tid ad gangen. Overdreven lufting fører til sløsing med varmen.

Risting og lufting av tøy, tepper eller sengeklær må ikke skje fra vinduer eller balkonger.

Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangene.

## **7. Balkonger**

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

## **8. Rotter og andre skadedyr**

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

## **9. Musikk og høyttalere**

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl 2300. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet utover kl 2300, skal beboerne av de nærmeste leilighetene varsles på forhånd. Musikkøving tillates ikke før kl 0800 og etter kl 2000 eller på søn- og helligdager.

## **10. Støy**

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

## **11. Husdyr**

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

## **12. Alminnelige bestemmelser**

Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes. Hovedinngangsdører eller kjellerdører må aldri stå ulåst. Mellom kl 23 og 7 skal det være nattero i leiligheten. Ingen beboer må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården eller unødig genere de øvrige beboerne ved støy, lukt eller på annen måte. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. For uforsiktig omgang med vann bærer leilighetens innehaver ansvaret. Det innskjerpes at fremleie ikke er tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser på eiendommen. Dette gjelder også besøkende. Det henstilles for øvrig til å respektere oppsatte skilt. På postkassene skal kun feltet for navn benyttes. Kun postverkets antireklame-skilt vil bli respektert. Lapper og beskjeder utover dette skal ikke brukes på postkassene. Brannslukningsapparat og røykvarslere er gårdens eiendom og skal tilhøre leilighetene. Utstyret må ikke tas med ved fraflytting.

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

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

# BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20 - 28

Båhusveien 20-28  
0573 OSLO

## VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

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

### 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

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

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

#### 2.2 Eierskifte

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

Rett kopi  
bekreftes



Arne Ommundsen

Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

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

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

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

### **2.3 Forkjøpsrett**

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

til 4-20.

### **3 Bruk av andelen**

#### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

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

#### **3.2 Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

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

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

### **4 Bruksrett og vedlikehold**

#### **4.1 Andelseiers bruk**

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

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

uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

#### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

#### **4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Definisjon-inndriving-fordeling**

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

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

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

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

### **5.2 Panterett**

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

## **6 Generalforsamling**

### **6.1 Generalforsamlingen**

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

### **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

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

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

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

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

### **6.4 Habilitet**

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

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

## **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

## **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

## **6.8 Styremedlemmer**

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

## **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

### **6.10 Habilitet**

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

### **6.11 Forretningsfører**

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

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

## **7 Diverse**

### **7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

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

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

## **7.2 Revisjon**

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

## **7.3 Endring av vedtekter**

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SANS BYGG AS  
Postboks 84 Manglerud  
0612 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201503204-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 18.09.2015

Arkivkode: 531

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

---

### **FERDIGATTEST - BÅHUSVEIEN 20-28**

---

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

#### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

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

#### **Klageadgang**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:*

*Tommy Monge - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

#### **Kopi til**

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



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate , 0187 Oslo  
[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1158-1936.

**Ferdigattest.**

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

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

Attest innsom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 3/4.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 21 april 1939.

Per Arne Hansen  
Bygningschef.

W. H. H. H.  
Bygningsinspektør.

Linn 22/4.39.

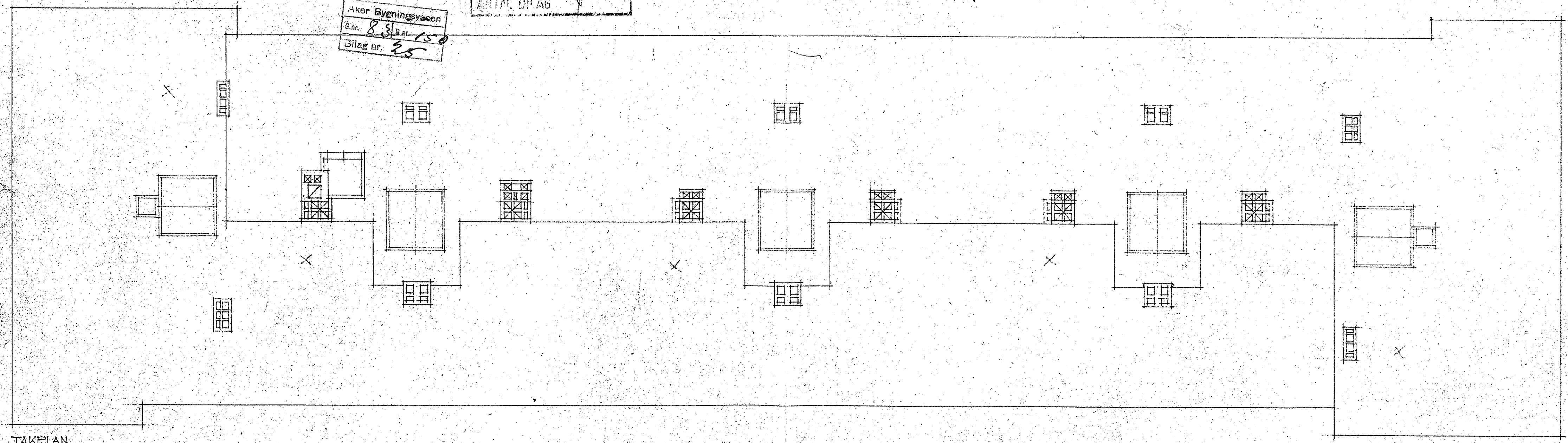
u.w.

SINSEN SØNDRE kv. XIX BLOKK 76, 77, 78, 79, 80.  
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE  
OSLO AUGUST 1935, KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF, ARKITEKTER.

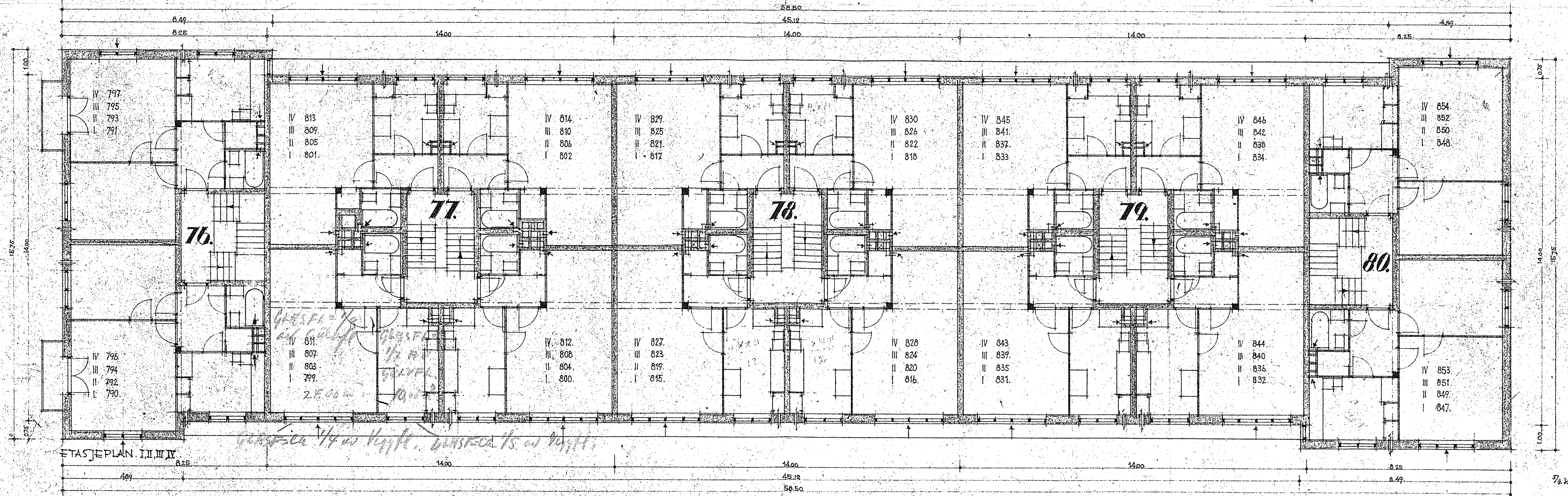
183.

AKERS BYGNINGSKONTROLL  
10239 \* 17. DEC. 1936  
KARTL. DNAG

Aker Bygningsskisse  
G.nr. 83 B.nr. 150  
Bilag nr. 25



TAKPLAN



ETASJEPLAN I, II, III, IV

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

BEBYGGETAREAL 843.35 M²



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Jørgen Traran Åkerland  
BÅHUSVEIEN 20

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86487985  
7722267

Vår ref (Saksnr):

Dato: 03.04.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20240403 for BÅHUSVEIEN 20.

### GNR. 83 BNR. 150

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1935.

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

**2240 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

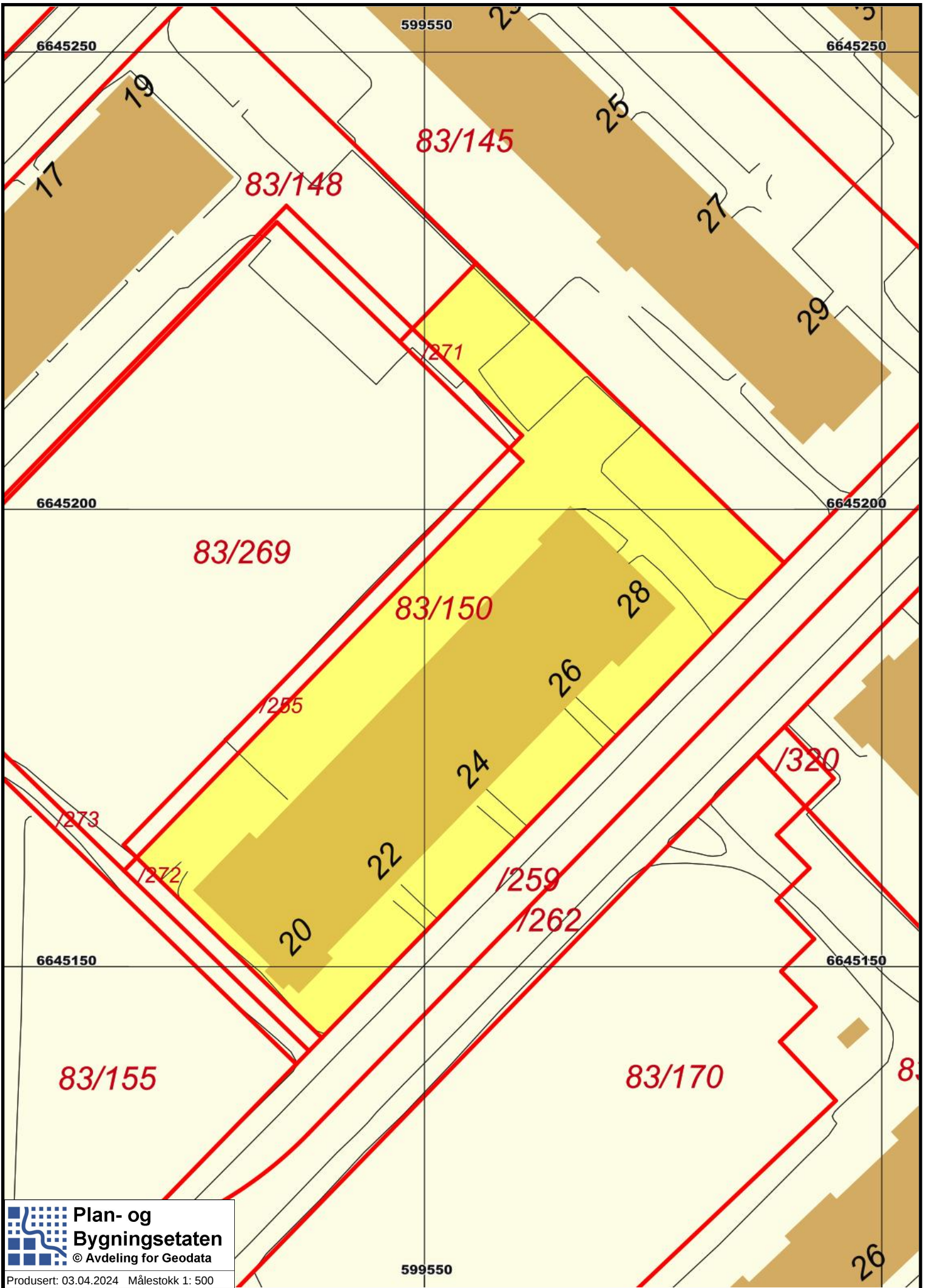
Kundesenteret: 23 49 10 00

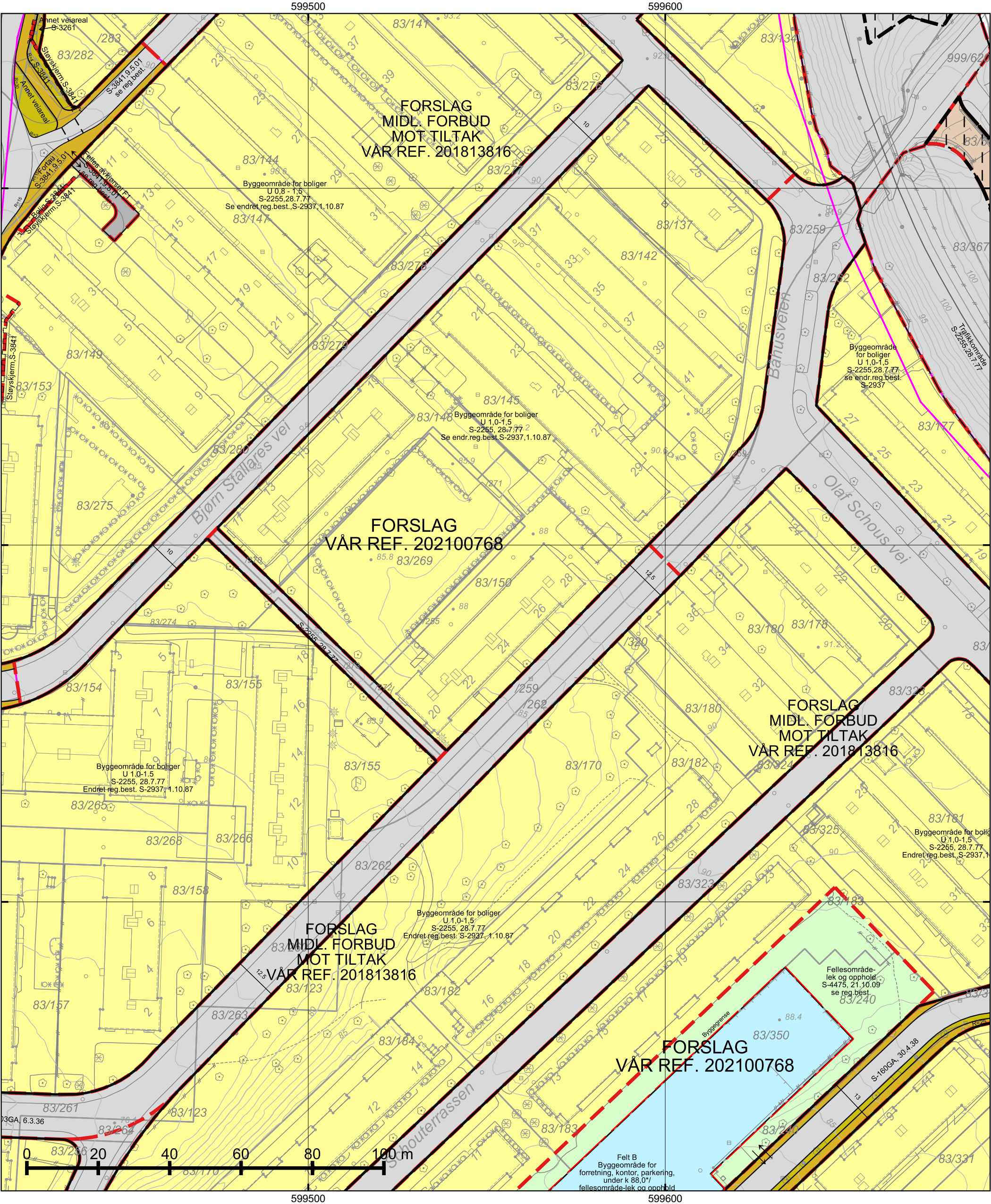
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.04.2024  
Bruker: tas  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 319923/ 86487985

Adresse: BÅHUSVEIEN 20

Gnr/Bnr: 83/150

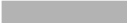
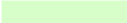
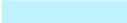
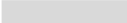
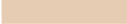
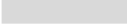
Deres ref.: 41759/ JØRGAKER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 72 - Felles lekeareal                  |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|  | 121 - Forretning og kontor             |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|  | 311 - Annet veiareal                   |
|  | 312 - Fortau                           |
|  | 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang      |

| | | | | RpBestemmelseOmråde

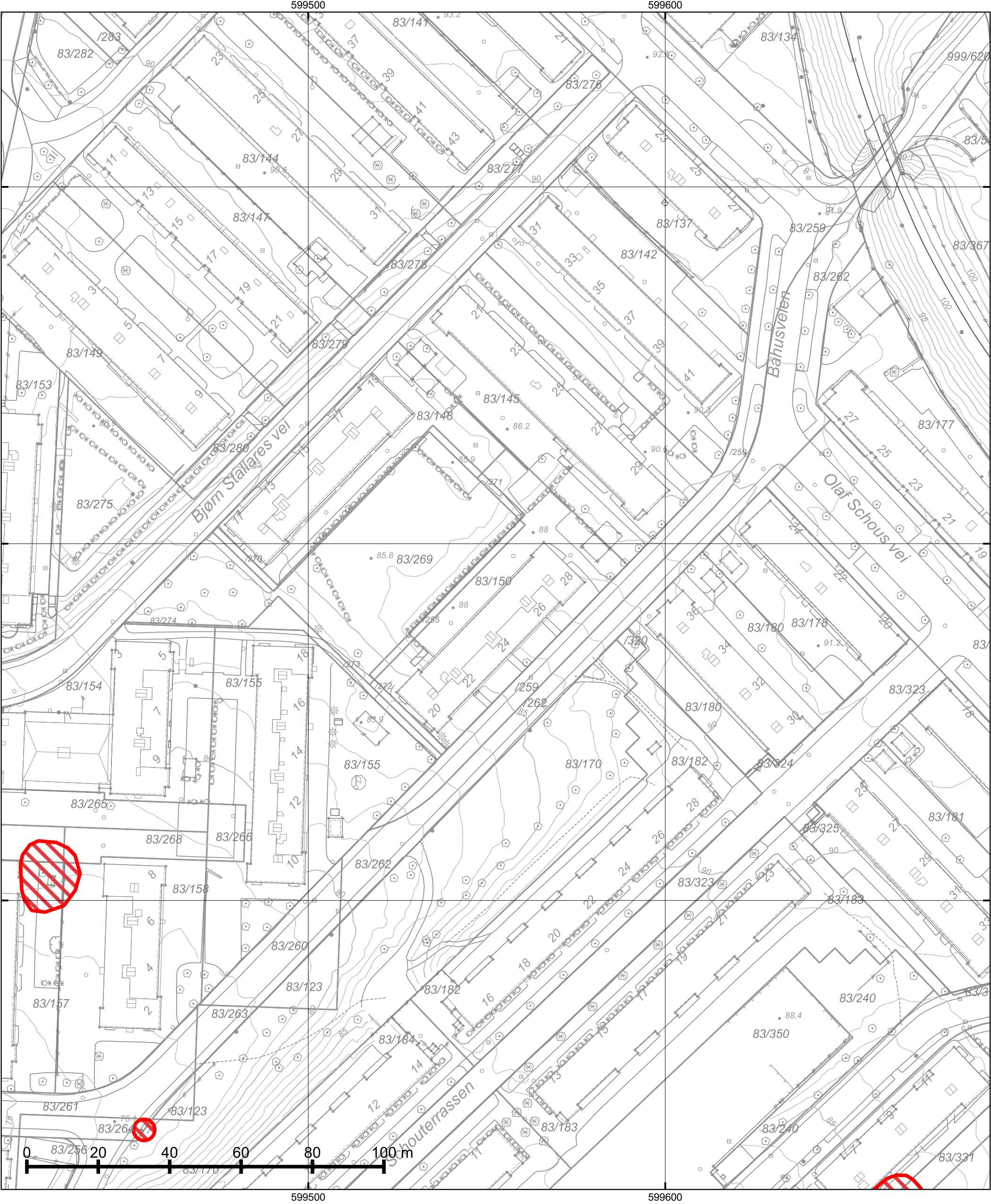
- - - - - RpBestemmelseGrense

|                                                                                    |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|    | 70 - Felles avkjørsel             |
|    | 311 - Annet veiareal              |
|    | 312 - Fortau                      |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei   |
|    | 913 - Formålavgrensning           |
|    | 930 - Reguleringslinje            |
|    | 932 - Regulert kant kjørebane     |
|    | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | Formålgrense                      |

|                                                                                    |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Foreløpig plan          |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov)     |

|                                                                                    |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Byggegrense                            |
|  | Regulert stoyskjerm                    |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div>Oslo</div><div>Dato: 08.04.2024</div><div>Bruker: tas</div><div>Målestokk 1:1000</div><div>Ekvidistanse 1m</div><div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div><div>Høydereferanser</div><div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div><div>- Bakgrunnskart: NN2000</div><div>Originalformat: A3</div></div><div></div></div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div><div>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div></div> | <div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | PlottID/Best.nr: 319923/ 86487985                                                                                                                                                                                                                                            | Deres ref.: 41759/ JØRGAKER                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adresse: BÅHUSVEIEN 20                                                                                                                                                                                                                                                       | Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gnr/Bnr: 83/150                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi