

BADEBAKKEN

Badebakken 30

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 750 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

76/78 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

252 460,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

18323.7 m² (eiet)

TOTALPRIS

10 308 051,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

6 750,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 305 591,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

49 415,-

BYGGEÅR

2001

Din megler



Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

+47 473 51 337



Rålekker toppleilighet med to verandaer på totalt 27 m² | Garasjeplass og heis | Gjennomgående 3-roms med utsikt | Peis

Velkommen til Badebakken 30

Leiligheten ligger attraktivt til høyt i fjerde etasje, rolig og tilbaketrukket fra trafikk, med første rekke mot grøntarealer og Akerselva. Boligen gir en luftig følelse, fine utsyn og nærhet til naturen.

Beliggenheten på Badebakken er svært ettertraktet, med kort vei til både Bjølsen og Nydalen. Her har du et godt utvalg av servicetilbud, serveringssteder og dagligvare, samt flotte turmuligheter langs Akerselva. Kollektivtilbudet er meget godt med enkel tilgang til buss, trikk og T-bane. Denne må ses!

Høydepunkter:

Gasspeis

Garasjeplass med elbillader

Toppleilighet med heisadkomst

To verandaer, til sammen 27 m²

Nye fliser på verandaene fra 2024

To soverom og walk-in garderobe i gang

Gjennomgående planløsning, 2,60m takhøyde



































































Med umiddelbar nærhet til turstiene langs Akerselva, er dette en perfekt beliggenhet for rekreasjon.



























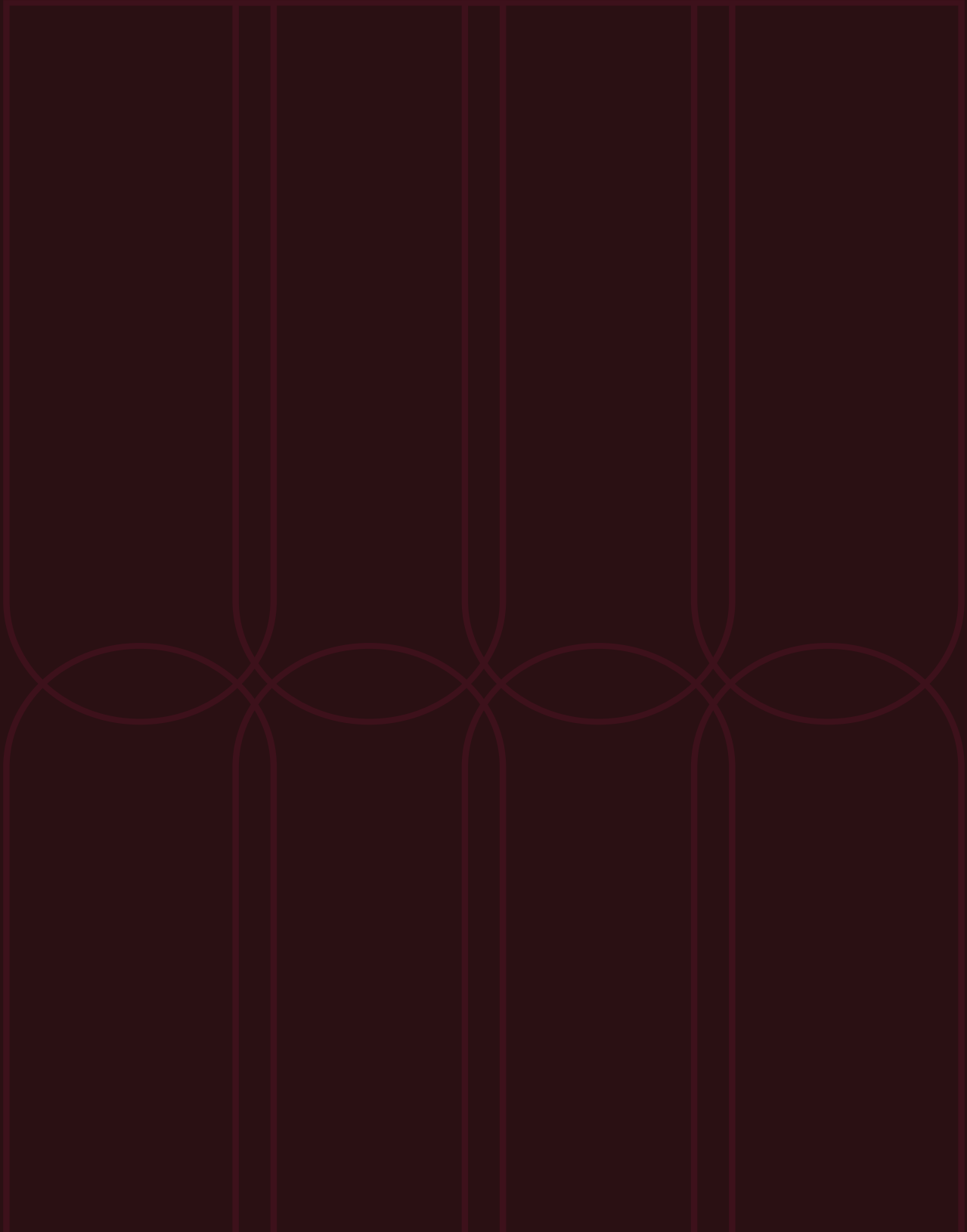
Plantegning





BADEBAKKEN 30

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 750 000

Omkostning kjøper

9 750 000,00 (Prisantydning)

305 591 (Andel av fellesgjeld)

10 055 591 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

251 370 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

252 460 (Omkostninger totalt)

10 308 051 (Totalpris inkl. omkostninger)

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

252 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

9 752 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 308 051

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 750,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 6 749,65 per måned. Felleskostnadene inkl. bl.a. diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring og internett.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 6 649,65

- A konto gass: kr 100,-

Gassforbruk faktureres etter målt forbruk basert på sameiets innkjøpspris. Beløpet som betales a-konto avregnes mot faktisk forbruk.

Sameiet har lån med flytende rente, og fellesutgiftene kan derfor endres på kort varsel. Sameiet har også vedtatt en refinansiering og en ny låneramme for en forestående oppussing av oppgangene, noe som vil påvirke fellesutgiftenes størrelse. Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

Det tas forbehold om endring av fellesutgiftene etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 305 591

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207559091

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 18.03.2026: kr 6 505 566,-

Andel av saldo: kr 24 426,54

Innfrielsesdato: 30.09.2036

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,29%

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208668013

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 18.03.2026: kr 74 822 754,-

Andel av saldo: kr 281 164,51

Innfrielsesdato: 30.11.2055

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,29%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

Boligselskapet har ikke sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av internett. Betales

gjennom felleskostnader. TV er ikke inkludert i denne avtalen, men selger informerer at man kan få gunstige priser gjennom sameie hos Allente.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 49 415 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 738 603 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 954 413 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Meget attraktiv og etterspurt beliggenhet i populære Badebakken, med umiddelbar nærhet til både Bjølsen og Nydalen. Badebakken 30 har en flott plassering i første rekke mot friområde og den idylliske Akerselva, omgitt av grønne omgivelser. Leiligheten ligger høyt og

tilbaketrukket som toppleilighet i byggets fjerde etasje, med en usjenert og rolig beliggenhet.

Nydalen fremstår i dag som en levende og moderne bydel langs Akerselva, med en spennende utvikling de senere år. Området har etablert seg som et attraktivt bydelssenter hvor studenter, par og familier trives godt. Her kombineres historisk teglsteinsbebyggelse med moderne arkitektur, og elven med sine små fossefall bidrar til en særegen og sjarmerende atmosfære.

I nærområdet finnes et rikt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, hyggelige kaffebarer, restauranter og serveringssteder. I Torgbygget i Nydalen finner du blant annet Coop Mega og Vinmonopolet, samt flere spisesteder, apotek, blomsterbutikk, kiosk og helsetilbud. Nydalen T-banestasjon ligger også her. I tillegg finnes Rema 1000, Kiwi, Meny og søndagsåpen Joker innen kort gangavstand.

Det er kun få minutters gange til Storo Storsenter, et av Oslos største kjøpesentre, hvor du også finner ODEON som er Norges største kinosenter. Området har gode tilbud for barnefamilier, med nærhet til både skoler og barnehager, inkludert barnehage i sameiet. Handelshøyskolen BI ligger også i kort gangavstand.

For den aktive byr området på gode idretts- og rekreasjonsmuligheter, med kort vei til Maridalsvannet og marka med flotte tur- og løypenett året rundt. Nydalen badeplass og Frysjavannet ligger i nærheten, og treningssenter samt CrossFit finnes kun et par minutter unna. Voldsløkka tilbyr fotballbaner og sandvolleyballbaner.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Busslinjene 37 og 51 går hele døgnet og stopper like i nærheten. Det er ca. 5 minutters gange til T-bane og 10–15 minutter til togstasjon, samt flybuss fra Nydalen.

Med bil er det korte avstander til sentrale områder: Storo ca. 1 min, Grünerløkka ca. 10 min, St. Hanshaugen ca. 8

min, Majorstuen ca. 10 min, Oslo S ca. 15 min og Gardermoen ca. 40 min.

Parkering

Det medfølger én garasje plass til boligen med elbil-lader.

Sameiet fakturerer årlig kostnader for elbillading til den som er registrert som seksjonseier på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte skal oppgjør for disse kostnadene foretas mellom selger og kjøper. Ved utleie gjelder tilsvarende ordning, hvor seksjonseier og leietaker selv er ansvarlige for å gjøre opp seg imellom.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 18323.7 m²

Fellesarealer er pent opparbeidet, barnevennlig med lekeapparater og bilfritt tun. Asfalterte gangveier internt i sameiet omkranset av blomsterbed, prydbusker og gressplen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Badebakken 2-34 - Nydalen - Nybygg - Boligblokker og barnehage, datert 13.05.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.05.2003.

Innhold

Leiligheten er en gjennomgående eierseksjonsleilighet i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, to soverom og bod/omklingsrom.

Leiligheten har to verandaer på totalt 27 m². Én på ca. 10 m² med adkomst fra gangen og én på ca. 17 m² med adkomst fra stuen.

Det medfølger to uteboder på til sammen 2 m², plassert i tilknytning til hver sin veranda.

Det medfølger også én garasjeplass til boligen med elbil-lader.

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 76 m² Bad, entré/gang, to soverom og bod/omklingsrom

BRA-e: 2 m² To uteboder på veranda

TBA fordelt på etasje

4. etasje

27 m² To verandaer

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet, beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Standard

Dette er en gjennomgående toppleilighet i fjerde etasje, med heisadkomst som ligger plassert i første rekke mot Akerselva. Leiligheten har en effektiv planløsning med to store, nylig rehabiliterte verandaer som gir rikelig med privat uteplass. Standarden er gjennomgående god, med enstavs parkett og en takhøyde på 2,60 meter i de sosiale sonene.

Entré:

Entréen/gangen gir et godt førsteinntrykk av leilighetens standard, med praktiske fliser ved inngangspartiet etterfulgt av 1-stavs parkett. Her er det rikelig med oppbevaringsplass for sko og yttertøy i en plassbygget garderobeløsning, i tillegg til tilknytning til et praktisk omklede rom med gode skap- og hyllerløsninger. Fra gangen er det adkomst til soverom, bad samt utgang til

én av leilighetens to verandaer før man føres videre inn til oppholdsrommet.

Stue /kjøkken:

Stue og kjøkken fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom i åpen løsning, med en god takhøyde på ca. 2,60 meter som gir en romslig og luftig atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og skaper en behagelig romfølelse gjennom hele dagen. En stemningsfull gasspeis bidrar med både varme og hygge, og rommet har naturlige soner med god plass til både sofagruppe og spisebord. Deler av parkettgulvet ble fornyet i 2024. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens største veranda.

Kjøkkenet er en integrert del av oppholdsrommet og har en praktisk L-formet innredning fra 2012, som gir gode arbeidsflater og effektiv utnyttelse av plassen. Innredningen har klassiske, profilerte fronter kombinert med laminat benkeplate og nedfelt komposittkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap med fryser. Det er også installert Waterguard i 2024, som gir økt trygghet mot vannlekkasjer.

Veranda fra stue:

Den største verandaen på ca. 17 m² fremstår som et særdeles innbydende og romslig uterom med svært gode solforhold. Her er det rikelig med plass til både lounge- og spisegruppe, noe som gir ideelle forhold for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Verandaen oppleves som en naturlig forlengelse av stuen, og skaper en sømløs overgang mellom inne- og utearealer. Markise gir behagelig skjerming på varme dager, samtidig som de rolige omgivelsene og det gode utsynet bidrar til en privat og komfortabel atmosfære. Dekket er oppgradert med nye fliser i 2024, og en tilhørende utebod, også fra 2024, sørger for praktisk og lett tilgjengelig lagringsplass.

Veranda fra gang:

Den andre verandaen på ca. 10 m² har adkomst fra

gangen og ligger østvendt med herlig morgensol, perfekt for rolige morgenstunder med kaffe i solen. Her får du en usjenert og behagelig utsikt mot grønne omgivelser samt Akerselva. Verandaen fremstår som en lun og privat uteplass, ideell for både avslapning og små pauser i hverdagen. Det er nylig lagt nye fliser, og det er oppført en ny utebod i 2024 i regi av sameiet, noe som gir både et oppgradert uttrykk og praktisk lagringsplass.

Soverom:

Leiligheten byr på to gode og fleksible soverom med fine innredningsmuligheter. Begge rommene har plass til seng og garderobeløsninger, og fremstår som lyse og funksjonelle. Hovedsoverommet har god størrelse med naturlig plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens det andre rommet er allsidig og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Badet fremstår som lyst, delikat og funksjonelt, med en gjennomført og tidløs utforming. Her kombineres store, lyse flis-flater med dekorative detaljer. Opprinnelig fra byggeåret, men oppgradert i 2012 med nye fliser og moderne baderomsinnredning, gir rommet et pent og velholdt inntrykk. Badet er praktisk innredet med servant i romslig benkeskap, speil med belysning, vegghengt toalett og et pent dusjhjørne med innfellbare glassdører som gir god utnyttelse av plassen. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet både funksjonelt og tilpasset en komfortabel hverdag.

Lagring:

Et praktisk, internt rom på ca. 3 m² gir fleksibel lagringsplass. Rommet fungerer fint som et omklede rom eller en innvendig bod. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert her. Leiligheten disponerer to uteboder på ca. 1 m² hver, i tilknytning til hver sin veranda. Sameiet har etablert boder på fellesareal som leies ut til seksjonseierne. Nærmere regler om tildeling, varighet med videre fastsettes av styret.

Overflater:

Gulv: Enstavs parkett. Fliser i deler av entré/gang og på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater, samt tapetserte vegger i soverom. Fliser på bad.

Himling: Sparklede og malte plater, samt pusset og malt betong. Takhøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,60 meter.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på badet medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Følgende medfølger boligen:

- Taklampe på kjøkkenet
- Skap i walk-in closet
- Skap i gjesterom
- Kommodeskap i stue med tapet
- Andre fastmonterte utsyr

Følgende medfølger ikke:

- Taklampe på begge soverom
- Lamper som ikke er fastmontert
- Gardiner og speil i stuen
- TV
- Vaskemaskin

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Magnus Rokke

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Badet ble oppgradert i 2012 med nye fliser, nytt baderomsmøbel, speil, servant og dusj, samt vaskemaskinen ble bygget inn med fliser. Hele jobben ble utført av Bonum Bygg Arbeid utført av Bonum Bygg

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Zaptec ladeboks med wifi medfølger garasje plass

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Rehabilitering av tak- og markterrasser/balkonger i sameiet i 2024, inkludert utskiftning av dekke, utbedring av membran og konstruksjon samt riving og gjenoppføring av tilhørende boder. Nye boddører ble senere montert. Arbeidet ble utført på oppdrag fra sameiet av Viking Entreprenør AS, samt Oslo Entreprenørbedrift AS for boddører.
- Arbeid utført av: Viking Entreprenør AS

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Veggdyr ble påvist i oppgangen i juni 2025. Deretter ble alle leilighetene i bygningen kontrollert, og det ble ikke funnet noen veggdyr.

Tilleggskommentar:

Det oppstod en vannlekkasje fra vanntilkobling til kjøleskap på kjøkkenet i august 2024. Vanntilførselen ble stengt av rørlegger og skaden ble besiktiget av OCAB AS. Berørt parkett ble deretter skiftet (Ny parkett: Kährs Nouveau Eik Gray), og det ble installert Waterguard som ekstra sikring mot fremtidige lekkasjer.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget

- Datert 19.11.2018: Byttet dimmer på soverom. montert panelovn i stue. byttet spotter og dimmer på bad. byttet pærer på lys over speil på bad. byttet trafo til wire lampe i gang. feilsøket på wirelampe i gang. denne var det kortslutning i. Planlagt opplegg av nye lys i gang med kunde.
- Datert 19.12.2018: Montere dimmer GLL og wire. Hentet dimmer på elektroscandia.
- Datert 20.12.2018: Feste opp wire igjen. Dårlig feste til Wire.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje

og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Eierseksjon i boligblokk oppført i 2001. Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, og felt med trepanel. Innvendige felles bygningsdeler som trapper og etasjeskiller er i betong. Bygningen har personheis.

Tak:

Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Pipe/Ildsted:

Gasspeis montert i stue. Anlegget er fra byggeåret.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmodstand. Verandadører med tolags isolerglass, fra byggeåret. Innvendige dører er profilerte.

Trapper/adkomst:

Felles trapper i betong. Bygningen har personheis og dørcalling.

Balkong/terrasse:

Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra gang, ca. 10 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Rekkverk i betongkonstruksjon. Begge verandaer har fliser på dekke og en tilknyttet utebod. Det ble lagt nye fliser på verandaene i 2024.

VVS-installasjoner:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2001, er montert i kjøkkeninnredning med fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Avløpsrør er i plast. Ledningsnett for vann er i rør-i-rør systemer med fordelerstokk i kjøkkeninnredning. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på ledningsnettet i kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken. Mekanisk avtrekk i vegg i bad. Luftespalte under dør.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med gasspeis montert i stue. Anlegget er fra byggeåret. Sameiet utfører årlig kontroller av anlegget til gassinallasjoner.

Uteboder:

To uteboder oppført på verandaene i 2024.

Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i bod/omkledningsrom. Samsvarserklæring signert og datert 19.12.2018 er fremvist for følgende arbeider: 19.11.2018: - Byttet dimmer på soverom. montert panelovn i stue. byttet spotter og dimmer på bad. byttet pærer på lys over speil på bad. byttet trafo til wire lampe i gang. feilsøket på wirelampe i gang. denne var det kortslutning i. Planlagt opplegg av nye lys i gang med kunde. 19.12.2018: - Montere dimmer GLI og wire. Hentet dimmer på elektroscandia. 20.12.2018: - Feste opp wire igjen. Dårlig feste til Wire.

Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?

- Byggeår.

Løses sikringene ofte ut?

- Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei.

Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

- Ja.

Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?

- Ukjent.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtromsgulv, bad | TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Våtromsvegger, bad | Det mangler mansjett rundt rørgjennomføringen fra servant. Mansjett bør monteres. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våtesoner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner, bad | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i siternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Vinduer | Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører | Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Varmtvann | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende

faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. Det var ikke krav om automatisk vannstopper ved oppføring av bygget, det anbefales å montere dette.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har rør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

- Varme generelt | Eiers representant informerer om at sameiet utfører årlig kontroller av anlegget til gassinstallasjoner. Anlegget er fra byggeåret. tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.

- Ventilasjon, bad | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Det ble registrert svakt avtrekk i bad, nevnt forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Kjøkkeninnredning | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert svellingskader på underside av benkeplaten. I 2010 ble det innført krav om automatisk vannstopper og komfyrvakt i forbindelse med kjøkkeninnredning, dette er ikke montert. Det anbefales å montere nevnte installasjoner.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3 og TGIU (ikke undersøkt).

Øvrig informasjon

Adresse

Badebakken 30, 0467 OSLO

Gnr. 57, bnr. 400, snr. 250, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Nicoline Thrane-Steen Røkke

Sameie

Sameiet Badebakken 2-34

Organisasjonsnummer: 982795796

Sameiet Badebakken 2-34 (org.nr. 982795796) er et kombinert eierseksjonssameie som består av 259 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, hvorav den ene er en barnehage og den andre består av to parkeringsplasser. Selskapet har egen hjemmeside: www.badebakken.com.

Sameiet har fått innvilget refinansiering og en ny låneramme på ca. 112 millioner kroner for en forestående oppussing av oppgangene. Etter nedbetaling av eksisterende gjeld vil ca. 39,5 millioner kroner være disponible til oppussing og andre tiltak. Det nye lånet har 30 års nedbetalingstid. Styret planlegger oppstart av konkrete vedlikeholdsarbeider i løpet av kommende styreperiode, inkludert oppussing av oppganger og bytte av lyskilder i garasjen. Andre fremtidige, men ikke tidsbestemte, prosjekter inkluderer retrekking av tak på lavblokkene og utskiftning av vinduer/dører (antatt 2029-2032).

Kjekt å vite:

- Sameiet har ekstra boder på fellesareal som leies ut. Boden følger ikke boligseksjonen ved salg.*
- Det er innendørs sykkelrom i sameiet.
- Seksjonseier må ha forhåndsgodkjenning fra styret for arbeider som påvirker fellesarealer, slik som installasjon av varmepumper, solskjerming, plattinger og lignende.
- Innglassing av terrasse er kun tillatt for øverste etasje i fasade mot nord, og krever forhåndsgodkjenning fra styret.
- Sameiet har installert kameraovervåking uten lydopptak i garasjeanlegget og ved innkjøringen til garasjen.
- Styret sørger for å bestille konteinere vår og høst.

* Leie av ekstra bod i sameiet:

Det er mulighet for å leie ekstra bod i sameiet ved å henvende seg til vaktmester. Tildeling av bod gjøres ihht venteliste. Ved salg av leilighet opphører leieforholdet. Leie av bod blir belastet sammen med månedlige fellesutgifter.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner, med unntak for visse juridiske personer som stat, kommune, eller selskaper/stiftelser med formål om å skaffe boliger. Disse kan til sammen erverve inntil 10 prosent av boligseksjonene.

Svar fra styre 17.04.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Ja, se innkalling til årsmøte og info på Vibbo

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- Ja, se innkalling til årsmøte og info på Vibbo

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Ja, se Vibbo

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Ja, se Vibbo

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Nei

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6596939

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 2 004 529,-. Sameiets disponible midler (arbeidskapital) var på kr 6 683 518,- per 31.12.2023. Den negative egenkapitalen i sameiet skyldes at verdien av bygget ikke føres i balansen, mens felles låneopptak til vedlikehold føres som gjeld, noe som er vanlig praksis i eierseksjonssameier.

Styret opplyser at felleskostnadene vil bli justert for å reflektere sameiets kostnadsnivå, blant annet i forbindelse med en ny låneramme for planlagt oppussing.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Seksjonseieren skal rense sluk, også på balkong, og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Seksjoner med tilgang til felles gassanlegg plikter å medvirke til kontroll og følge anvisninger for bruk og vedlikehold.

Dugnader må påregnes.

Energiklasse

B

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming med gasspeis og elektrisitet. Det er gasspeis og panelovn i stuen. Sameiet utfører årlig kontroller av anlegget til gassinstallasjoner.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Årlig strømforbruk + kostnader

- Totalt forbruk i 2025 = 5068kWh

- Nettselskap: Elvia AS

- Totalt kostnad for strøm 2025: 14.904,86kr

- Gassforbruk og Service for 2025, pris pr time 6,98 for 2025: 12.564kr

- Avregning for gass 2024: 4.742,94kr

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-4. Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.
- KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Eiendommen er regulert til:

- S-3620 Reguleringsplan for området nord for Badebakken, delfelt 3 i Nydalen. Flate: Bolig m.tilh. anlegg, grense for bebyggelse, offentlig/allmenntilgjengelig, friområde/park, offentlig gang-/sykkelvei, felles avkjørsel og felles parkering.
- S-4538 NYDALSVEIEN 16 -23. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.57 bnr. 381 m.fl. Flate: Annet veiareal og fortau.
- S-3548 Endret reguleringsplan med reg.best. for Kristoffer Aamots gate m.m. som reguleres til byggeområde for boliger, off.trafikkområde (kjørebane, sykkelbane, gang/sykkelvei/fortau, annet veiareal), felles avkj. og friområde (turvei). Flate: Fortau.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 1 treff vedr. lokalitet og 1 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus

som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Bjørnsheim kraftstasjon, oppført ca. 1900.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201816207: Detaljregulering for Vitaminveien. Status: Under behandling
- Saksnummer 201719253: Detaljregulering, Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass. Høringsfrist begrenset høring 16.11.2025.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202506135: Nydalsveien 15 - bruksendring Fitnesspoint Nydalen. Status: Under behandling
- Saksnummer 202507777: Nydalsveien 15 og 17 - bruksendring av lokaler til treningssenter og kontor. Status: Under behandling

Området er i kontinuerlig utvikling og preges av et pulserende byliv med stadig nye tilbud og oppgraderinger. Dette bidrar til å gjøre nærområdet attraktivt og fremtidsrettet, men det må påregnes at det til tider kan forekomme byggearbeider og endringer i området.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/57/400/250:

03.03.2000 - Dokumentnr: 12883 - Erklæring/avtale bestemmelser om vei

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren i

Samferdselsetaten i Oslo
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:400
 Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2000 - Dokumentnr: 29895 - Erklæring/avtale
 Forbud av bygge -og gravearbeide på eiendommen uten samtykke

fra Statens forurensningstilsyn
 Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens forurensningstilsyn
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:400
 Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2000 - Dokumentnr: 66906 - Erklæring/avtale
 Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
 Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 304807 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
 Rettighetshaver: Emera Nol AS
 Org.nr: 934 963 385
 Elektronisk innsendt

10.11.2000 - Dokumentnr: 66904 - Grensejustering
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:400
 Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2000 - Dokumentnr: 66906 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 250
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 76/20464
 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

26.08.2010 - Dokumentnr: 638340 - Resek/ending
 formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:
 Snr: 250
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 76/20465

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Ifølge sameiets vedtekter kan seksjonseieren fritt leie ut egen seksjon, men styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold, inkludert leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt i mer enn 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 61 750,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 149 925,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BADEBAKKEN 30

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260050	
Selger 1 navn	
Nicoline Thrane-Steen Røkke	
Gateadresse	
Badebakken 30	
Poststed	Postnr
OSLO	0467
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	6596939

Document reference: 01260050

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: NTR

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2012 med nye fliser, nytt baderomsmøbel, speil, servant og dusj, samt vaskemaskinen ble bygget inn med fliser. Hele jobben ble utført av Bonum Bygg

Arbeid utført av

Bonum Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Zaptec ladeboks med wifi medfølger garasjeplass

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av tak- og markterrasser/balkonger i sameiet i 2024, inkludert utskifting av dekke, utbedring av membran og konstruksjon samt riving og gjenoppføring av tilhørende boder. Nye boddører ble senere montert. Arbeidet ble utført på oppdrag fra sameiet av Viking Entreprenør AS, samt Oslo Entreprenørbedrift AS for boddører.

Arbeid utført av

Viking Entreprenør AS

Initialer selger: NTR

2

Document reference: 01260050

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Veggdyr ble påvist i oppgangen i juni 2025. Deretter ble alle leilighetene i bygningen kontrollert, og det ble ikke funnet noen veggdyr.
--
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Det oppstod en vannlekkasje fra vanntilkobling til kjøleskap på kjøkkenet i august 2024. Vanntilførselen ble stengt av rørlegger og skaden ble besiktiget av OCAB AS. Berørt parkett ble deretter skiftet (Ny parkett: Kährs Nouveau Eik Gray), og det ble installert Waterguard som ekstra sikring mot fremtidige lekkasjer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicoline Røkke	75d42f5a88d7cb688800 9da0bbb0adf8d8047d7b	12.03.2026 14:05:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Badebakken 30 - Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro Linje 37, 51	3 min	0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	7 min	0.6 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	7 min	0.6 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min	1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.4 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	8 min	0.7 km
Bjølсен skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	14 min	1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 min	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min	1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min	0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min	3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

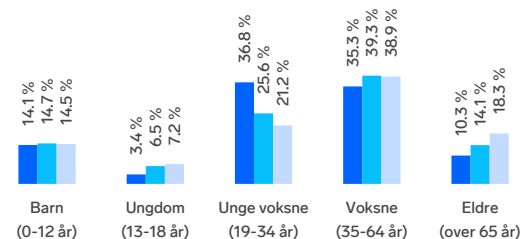
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Nygård/Badebakken	1 228	613
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Badebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	0 min	0 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 96 barn	3 min	0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Maristova (1-2 ... 12 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjølсен PostNord	5 min	0.4 km
Kiwi Bjølсен PostNord	6 min	0.5 km




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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

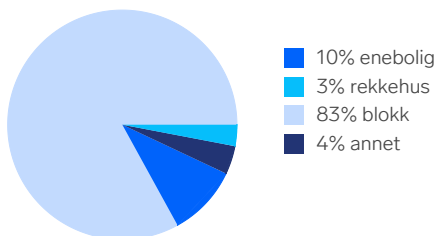
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

-  Bjølshallen, flerbrukshall Aktivitetshall 9 min  0.7 km
-  Bakkehaugen Ballspill 11 min  0.8 km
-  Fitnesspoint Nydalen 4 min 
-  CrossFit Oslo 5 min 

Boligmasse







«Badebakken er et barnevennlig område med flotte grøntarealer.»

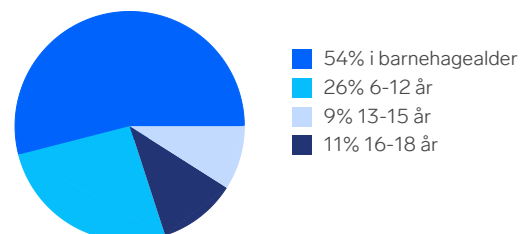
Sitat fra en lokalkjent



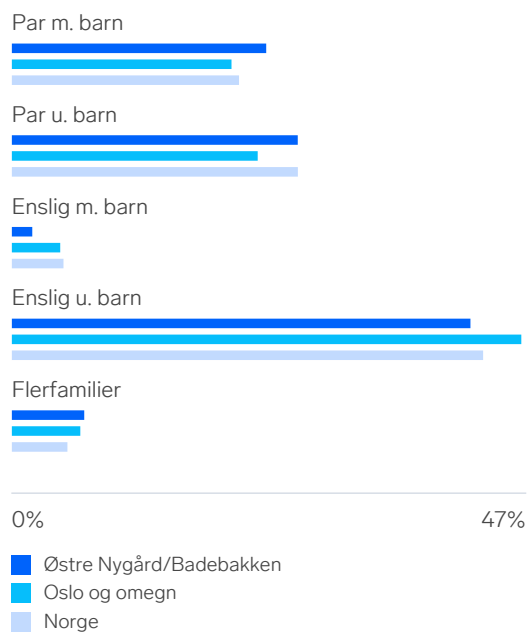
Varer/Tjenester

-  Torgbygget 8 min 
-  Vitusapotek Bjølsen 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

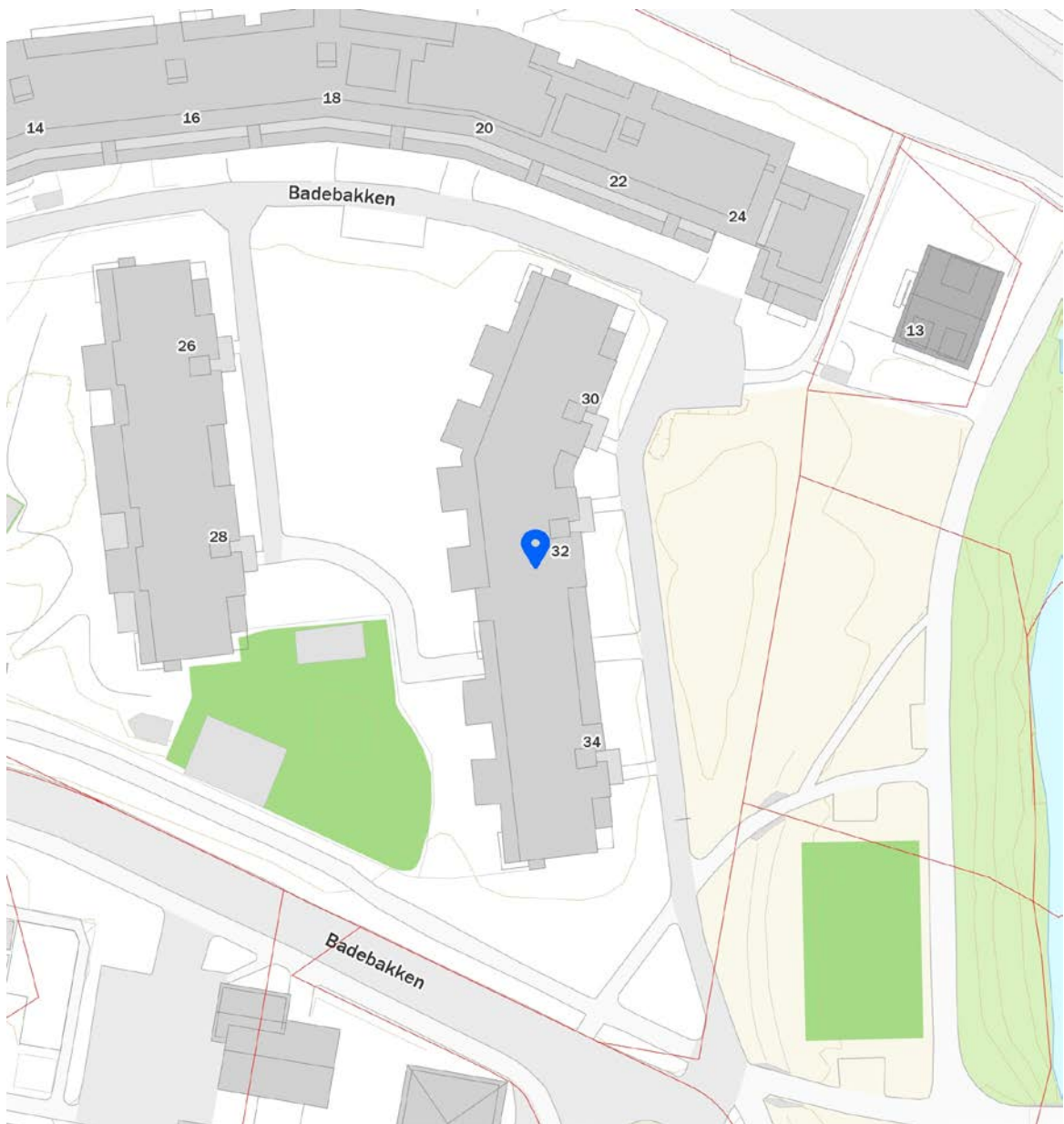
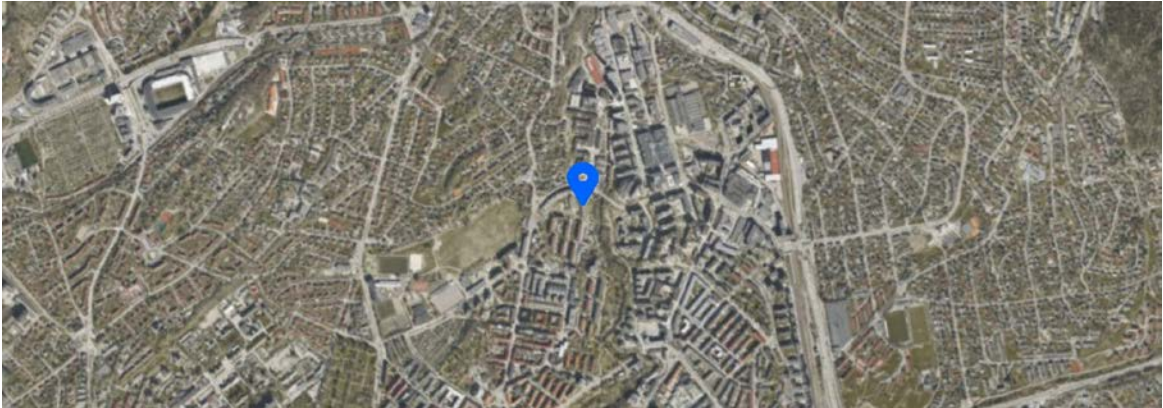


Sivilstand

Sivilstand	26%	Norge 33%
Gift	26%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BADEBAKKEN 30, 0467 OSLO

Gnr: 57 Bnr: 400 Seksjon: 250

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 16/03/2026

Utskriftsdato: 22/04/2026

Oppdragsnummer: 99123

Referansenr:

Magnus Karim Rokke

MAGNUS ROKKE

97281675

mr@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to uteboder.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med to verandaer.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

- Utbedring etter vannlekkasje i kjøkken (nye gulvoverflater i deler av stue/kjøkken) Forsikrings sak via sameiet.

Øvrige oppgraderinger:

- Tapetsert soverom.
- Øvrige veggoverflater er malt, bortsett fra omkleddingsrom/bod.
- Tapetsert garderobeskap.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024:

- Nye fliser på verandaer.
- Oppført nye uteboder på verandaer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2001, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Lekkasje fra kjøkken, kjøleskap. Forsikringsselskap.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Nicoline Thrane-Steen Røkke
 Takstmenn: Magnus Rokke
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 57 Bnr: 400 Seksjon: 250
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 76/20465
 Hjemmelshaver: Nicoline Thrane-Steen Røkke
 Adresse: Badebakken 30, 0467 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/03/2026	Opplysninger gitt av eier over e-post etter endt befaring.			
Egenerklæring	22/04/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	16/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	76	2	0	27
Sum bolig:	76	2	0	27
Sum BRA:	78			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré/gang, To soverom, Bod/omklingsrom		To uteboder

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.
	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, og felt med trepanel. - Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
	Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betong. - Dørcalling. - Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
--------------	--

Brannskille

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er fremvist en skaderapport etter vannlekkasje i kjøkkenet. Øvrig informasjon om forholdet foreligger hos styret. Dokumentasjon for oppgradering utført i regi av sameiet foreligger hos styret.
--------------	---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Verandadører med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entrè/gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra gang, ca. 10 m².
Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon.
Utebod i tilknytning til veranda.
Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m².
Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon.
Utebod i tilknytning til veranda.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2001, montert i kjøkkeninnredning. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Det var ikke krav om automatisk vannstopper ved oppføring av bygget, det anbefales å montere dette.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kjøkkeninnredning. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på ledningsnettet i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har rør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Gasspeis montert i stue.

Tilstandsvurdering: Eiers representant informerer om at sameiet utfører årlig kontroller av anlegget til gassinstallasjoner.

Anlegget er fra byggeåret. tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken. Mekanisk avtrekk i vegg i bad. Luftespalte under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk i bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Det ble registrert svakt avtrekk i bad, nevnt forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Frittstående kjøleskap og fryser.

Kjøkkeninnredning fra 2012, ifølge tidligere salgsoppgaver.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er registrert svellingskader på underside av benkeplaten.

I 2010 ble det innført krav om automatisk vannstopper og komfyrvakt i forbindelse med kjøkkeninnredning, dette er ikke montert. Det anbefales å monter nevnte installasjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i deler av entrè/gang.
Innvendige gulv er for øvrig belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entrè, for øvrig pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Sikringstavle med automatsikringer, montert i bod/omkleddingsrom.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 19.12.2018 er fremvist for følgende arbeider:</p> <p>19.11.2018:</p> <ul style="list-style-type: none">- Byttet dimmer på soverom. montert panelovn i stue. byttet spotter og dimmer på bad. byttet pærer på lys over speil på bad. byttet trafo til wire lampe i gang. feilsøket på wirelampe i gang. denne var det kortslutning i. Planlagt opplegg av nye lys i gang med kunde. <p>19.12.2018:</p> <ul style="list-style-type: none">- Montere dimmer GLI og wire. Hentet dimmer på elektroscandia. <p>20.12.2018:</p> <ul style="list-style-type: none">- Feste opp wire igjen. Dårlig feste til Wire. <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Anlegget bør kontrolleres av en el-takstmann.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	<p>Bad fra byggeår.</p> <p>Innredning og fliser fra 2012 ifølge tidligere salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist.</p>
--------------	--

Våtromsgulv - Bad

Beskrivelse:	<p>Fliser på betong. Sluk i plast.</p> <p>Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.</p>

TG: 2

Våtromsvegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det mangler mansjett rundt rørgjennomføringen fra servant. Mansjett bør monteres

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servanter og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

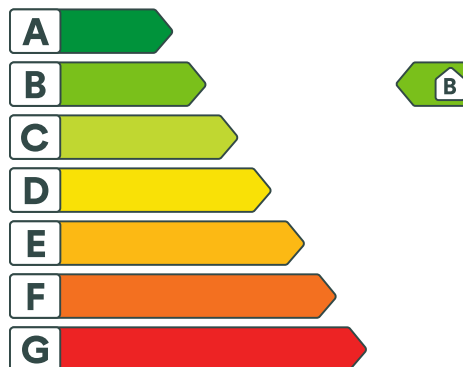
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse Badebakken 30, 0467 OSLO	
Dato for energimerking 24.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274239
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81716013
Gårdsnummer 57	Bruksnummer 400
Seksjonsnummer 250	Bruksenhetsnummer H0403



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2001	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 1,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
683,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
683,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
684 kWh



Badebakken 30, 0467 OSLO



Detaljering

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



Badebakken 30, 0467 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Redusér inne­temperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260050 . Vår ref.: 5933-1-250

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Badebakken 2-34
Organisasjonsnr: 982795796
Seksjonseier: Røkke, Nicoline Thrane-Steen
Medeier:
Leilighetsnummer: 250
Adresse: Badebakken 30, 0467 OSLO
Seksjonsnummer: 250
Gnr. 57
Bnr. 400

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596939.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasje plass til hver boligseksjon. (Unntak kan forekomme for de seksjoner som er reseksjonert.) El-billading: Sameiet sender årlig regning for el-bil ladning til den som er seksjonseier på fakturerings tidspunktet. Ved eierskifte må selger og kjøper gjøre opp seg imellom. Ved utleie gjelder det samme, seksjonseier og leietaker må gjøre opp privat.

Boden følger ikke boligseksjonen ved salg. Se eget bod-reglement som er vedlagt selskapets husordensregler.

Selskapet har ekstra bod for utleie. Denne må sies opp direkte til vaktmester (vaktmester@badebakken.com) i god tid før fraflytting. Det er minst en måneds oppsigelse fra den første i måneden.

Vedlikeholdsprosjekt: Årlig orienterer styret om kommende planlagt nødvendig vedlikehold, som fremkommer av årsrapporten, og som presenteres i årsmøtet. Årsrapporten inneholder også en oversikt over historisk vedlikehold siden 2017. Gjennom året informerer styret om arbeidet hovedsakelig på Vibbo. Pågående eller planlagt nødvendig vedlikehold i kommende styreperiode. Styret jobber fortsatt med å få ferdigstilt restansene rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene. I den forbindelse gjenstår blant annet: Etablering av 10 bassengklynger på takterrassene, som et risikoreduserende tiltak, for å begrense skadeomfanget ved eventuelle vannlekkasjer. Høyblokken (Badebakken 2) skal få ny takmembran. MA-rør i innvendige boder skal isoleres. Vurderinger av og oppfølging av øvrige utestående avvik. I tillegg til ovenstående restanser, planlegges det også for annet nødvendig vedlikehold, som er vurdert tidligere. Det tas opp lån etter behov vedr vedlikehold som fordeles på alle seksjonseiere i hht eierbrøk.

Epost til styret: post@badebakken.com Selskapet har egen hjemmeside. Der finner man blant annet vedtekter, husordensregler og informasjon om skiltbestilling. Vi ber nye eiere sette seg inn i informasjonen som ligger på nettsiden. Se www.badebakken.com

Fra 1.1.2026 har sameiet kun internett og ingen TV levering.

I forbindelse med den forestående oppussingen av oppgangene har OBOS-banken gitt sameiet refinansiering av de to største lånene. Den nye lånerammen er på ca 112 millioner kroner. Etter nedbetaling av eksisterende gjeld vil sameiet ha om lag 39,5 millioner kroner disponibelt til oppussing og andre tiltak. Lånet har en nedbetalingstid på 30 år. Lån fordeles etter eierbrøk. Det minste lånet beholdes uendret og nedbetales ordinært.

Styret har begynt å se nærmere på følgende prosjektering, med sikte på oppstart av konkrete vedlikeholdsarbeider i løpet av kommende styreperiode: Oppussing av alle oppganger, herunder belysning, brannvarsling, oppgangs- og entredører grunnet lyd- og brannsikkerhet etc. Bytte lyskilder i garasjen til bevegelsesstyrte LED-lamper som sparer strøm. På radaren (ikke tidsbestemt p.t.) Ny / stor revisjon av vedlikeholdsplan. Plan for utomhusområde. Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34. Vindu- og dørutskiftning, ved behov, antatt 2029-2032.

Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået sameiet har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett

nivå for felleskostnader. Det tas opp lån etter behov vedr vedlikehold som fordeles på alle seksjonseiere i hht eierbrøk. Kun "fysiske" personer kan eie en boligseksjon. Jfr § 5 i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207559091
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo: 6 505 566,00
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208668013
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo: 74 822 754,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 749,65,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto gass	100,00	
Felleskostnader	6 649,65	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 583,-
Fradragsberettigede kostnader: 17 895,-
Annen formue: 49 415,-
Gjeld: 306 441,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207559091
Restsaldo: 24 426,54
Kapitalkostnader: 264,11
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208668013
Restsaldo: 281 164,51
Kapitalkostnader: 1 744,75
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 305 591,07,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Amund Bergan, e-post: post@badebakken.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

Sameiet Badebakken 2–34, org nr. 982 795 796

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 10. april 2019 i forbindelse med ny eierseksjonslov. Vedtektene er basert på sameiets tidligere vedtekter som ble opprettet i forbindelse med opprettelse av sameiet i år 2000, sist endret i 2016. Vedtektene ble sist endret 30. juni 2020.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Badebakken 2–34. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. november 2000.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 57 bnr. 400 i Oslo kommune. Sameiet er et kombinert sameie som består av 259 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen er en barnehage, og den andre består av to parkeringsplasser.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning og har egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler er angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, herunder på balkonger/terrasser, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og store deler av utearealet.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av re-/seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken for boligseksjonene og næringsseksjonen med barnehage bygger i utgangspunktet på hoveddelens bruksareal (BRA) areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For seksjoner med selvstendig boenhet som tilleggsdel inngår denne i seksjonens BRA.

(3) Sameiebrøken for næringsseksjonen som består av to parkeringsplasser i parkeringsanlegget, er fastsatt til omtrent halvparten av parkeringsplassenes parkeringsareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer som er listet opp nedenfor. De kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Ved eierskifte betaler ny eier et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(5) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Korttidsutleie

(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Én bruksenhet i første etasje er i henhold til seksjoneringsbegjæringen næringsseksjon. Denne bruksenheten kan kun benyttes til barnehageformål. Likeledes kan næringsseksjonen i kjellerplanet kun benyttes til parkering. Formålet for disse to seksjoner kan dog endres til andre næringsformål dersom sameiermøte med 2/3 flertall vedtar dette og eieren av den respektive seksjonen har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

(6) Spesielt for næringsseksjonen med barnehage:

- Oppgang til boligseksjonene kan kun brukes av beboerne og barnehagens ansatte. Barn i barnehagen og deres foresatte skal bruke egen inngang.
- Utebelysning på barnehagens uteareal skal godkjennes av sameiet.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Dette gjelder blant annet alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol- og vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal godkjennes av styret på forhånd. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Sameiet har etablert boder på fellesareal som leies ut til seksjonseierne. Nærmere regler om tildeling, varighet med videre fastsettes av styret.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beslutningen tas ved alminnelig flertall.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4-1 Organisering

Sameiet og seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i garasjeanlegget og utendørs.

4-2 Parkeringsplasser som ligger som tilleggsareal til de enkelte seksjoner

(1) Rettslig disposisjonsrett

- a) Sameier har enerett til bruk av sin parkeringsplass.
- b) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.
- c) Parkeringsplass kan fritt leies ut. Seksjonseier plikter å orientere styret skriftlig om utleie av parkeringsplass og opplyse om leietakers navn og kontaktinformasjon.

(2) Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Utgiftene dekkes over de ordinære felleskostnadene for sameiets drift.

4-3 Parkeringsplasser på fellesareal

(1) Rettslig disposisjonsrett

Det er opparbeidet parkeringsplasser på sameiets fellesarealer som leies ut. Inntekter fra utleie tilfaller sameiet og disponeres av styret til sameiets drift.

(2) Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassene, og utgiftene dekkes over ordinære felleskostnader for sameiets drift.

4-4 Ladepunkt for ladbare kjøretøy

(1) Sameiet har etablert ladeinfrastruktur til alle parkeringsplassene i garasjen.

Infrastrukturen er betalt av og vedlikeholdes av sameiet. Seksjonseiere med parkeringsplass kan kostnadsfritt koble seg til denne infrastrukturen. Det gjør de ved å kjøpe en godkjent ladeboks hos den leverandøren sameiet til enhver tid har avtale med.

(2) Ladeboksen er seksjonseiers eiendom og må vedlikeholdes og skiftes av seksjonseier.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler og membran
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - j) installasjoner som innglassing
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (11) Spesielt for næringsseksjon med barnehage:
- a) Barnehagen har ansvar for vedlikehold både av hoveddel og tilleggsdeler.
 - b) Barnehagen har vedlikeholdsplikt for fasader som omslutter seksjonen.
 - c) Barnehagen har separat ventilasjon og har selv ansvaret for vedlikehold av denne.
 - d) Barnehagen har ansvar for vedlikehold av gjerdet rundt barnehagen.
- (12) Spesielt for eierseksjoner med tilgang til gassanlegg:
- a) Seksjoner knyttet til felles gassanlegg og andre innendørs faste gassinntallasjoner plikter å medvirke til kontroll av gassanlegget, følge styrets anvisninger knyttet til bruk og vedlikehold av gassanlegget, samt offentlige forskrifter som gjelder på området.
 - b) Det er kun tillatt å benytte godkjente gasspeiser.
 - c) Gasspeisen er seksjonseiers eiendom og må vedlikeholdes/byttes ut av seksjonseier.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre enkelte deler av bruksenheten, fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like og visuelt tiltalende. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper og sikres et godt bomiljø. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slikt som rør, ledninger og kanaler, herunder sameiets gassanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også balkonger/terrasser selv om disse i henhold til seksjonsbegjæringen er en del av bruksenhetens hoveddel, samt parkeringsplasser og boder som ligger som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Seksjonseierne skal gi sameiet adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for å utføre vedlikeholdet.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Spesielt for bruk av ladepunkt for ladbare kjøretøy

a) Strøm blir viderefakturert til seksjonseier etter målt forbruk med utgangspunkt i sameiets innkjøpspris på tidspunktet for utstedelse av faktura. Ved et eventuelt eierskifte må kjøper og selger selv avtale fordelingen av kostnadene seg imellom.

(3) Spesielt for seksjoner med tilgang til gassanlegg:

a) Seksjoner som er tilkoblet eller har mulighet til å koble seg til felles gassanlegg, skal betale et likt beløp til drift og vedlikehold av gassanlegget.

b) Den enkelte seksjons gassforbruk blir viderefakturert til seksjonseier etter målt forbruk med utgangspunkt i sameiets innkjøpspris.

c) Alle kostnader vedrørende drift og vedlikehold av gassanlegget og gassforbruk faktureres seksjonseieren på tidspunktet for utstedelse av faktura. Ved et eventuelt eierskifte må kjøper og selger selv avtale fordelingen av kostnadene seg imellom.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse, er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Samlet akontobeløp skal med rimelig margin dekke felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet er mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre og en revisor som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene må være sameiere eller tilhøre sameiers husstand. Årsmøtet velger en valgkomité på tre medlemmer.

(2) Valgkomiteen legger fram for årsmøtet forslag til valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret kan selv velge nestleder.

(5) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer, inkludert eventuelt møtende vararepresentanter til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret tar beslutninger om budsjetter og vedlikeholdsplaner.

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående, en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) I saker som gjelder ordinær forvaltning, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel, på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret.
- (3) Styret skal i årsmøtet orientere om kommende års budsjett og vedlikeholdsplaner.
- (4) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle berørte seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(2) Alle berørte seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i 6-1.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer eller ansetter forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer styret finner nødvendig i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret skal gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 INNGLASSING AV TERRASSER

(1) Innglassing av terrasse er kun tillatt for øverste etasje i fasade mot nord som tilstøter Kristoffer Aamots vei.

(2) Styret har ansvar for å sikre en enhetlig fasade og fastsetter retningslinjer for innglassing.

(3) Det forutsettes at innglassing skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Installasjonen skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

(4). Styret skal forhåndsgodkjenne søknad og dokumentasjon, herunder valg av løsning og materialer.

(5) Styret skal forelegges ferdigattest straks den foreligger.

(6) Seksjonseier må bære samtlige utgifter som er knyttet til tiltaket.

(7) Etter innglassingen overtar seksjonseier alt ansvar for vedlikehold av installasjonen.

12 KAMERAOVERVÅKING AV SAMEIETS OMRÅDE

(1) Sameiet har installert kameraovervåking uten lydopptak for å kunne dokumentere og forhindre straffbare handlinger som hærværk, tyveri og vold.

(2) Det er montert kameraer som dekker hele garasjeanlegget. Det er også montert utendørs kameraovervåking av området utenfor garasjeporten. Denne dekker innkjøringen til garasjeanlegget, parkeringsautomat og utendørs parkeringsplasser.

(2) Kameraovervåkingen er registrert hos Datatilsynet og er i henhold til deres retningslinjer.

(3) Videoopptak lagres i 7 dager før de automatisk slettes. I konkrete tilfeller der relevante videoopptak kan knyttes til straffbare handlinger vil disse bli lagret så lenge det er formålstjenlig.

(4) Ved behov vil videoopptak fra kameraene kunne bli overlevert til rette politimyndighet.

13 DIVERSE OPPLYSNINGER

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt sameiets ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Badebakken 2-34

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Handelshøyskolen BI i Nydalen

Til stede: 33 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anda Blay.

Møtet ble åpnet av Amund Bergan.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Amund Bergan foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Anda Blay foreslått. Som protokollvitne ble Ragnhild Utne Beck foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 750 000.

Vedtak: Godkjent med overveldende flertall, 33 stemmer for og 2 stemmer mot

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Tajma Bitanga foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Knut Reidar Wangen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Mona Karin Henjesand foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Eline Marie Grøholt foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Maja Anita Hofstad

2. Bente Sofie Alhaug

3. Vera Schwach

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.15 Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Amund Bergan/s/

Fører av protokollen

Navn: Anda Blay/s/

Protokollvitne

Navn: Ragnhild Utne Beck/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Amund Bergan	Badebakken 14	2023-2025
Styremedlem	Berit Tafjord Heier	Badebakken 30	2023-2025
Styremedlem	Knut Paulsen	Badebakken 22	2023-2025
Styremedlem	Tajma Bitanga	Badebakken 34	2024-2025
Styremedlem	Knut Reidar Wangen	Badebakken 28	2024-2026



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5933

Sameiet Badebakken 2-34

Velkommen til årsmøte i Sameiet Badebakken 2-34

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Handelshøyskolen BI i Nydalen (Nydalsveien 37, det er skiltet ved hovedinngangen)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Sameiets vedtekter pkt. 9-6 (1) stadfester at styreleder skal lede årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Forslag til vedtak

Amund Bergan

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5933 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Amund Bergan	Badebakken 14
Styremedlem	Berit Tafjord Heier	Badebakken 30
Styremedlem	John Einar Johansen	Badebakken 26
Styremedlem	Knut Paulsen	Badebakken 22
Styremedlem	Knut Reidar Wangen	Badebakken 28
Varamedlem	Tajma Bitanga	Badebakken 34

Valgkomiteen

Vibeke Rosnes Nilsen	Badebakken 10
Vera Schwach	Badebakken 18

Kontaktinformasjon

Styret kontaktes enklest på epostadressen styret@badebakken.com

Du finner informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Badebakken 2-34

Sameiet består av 259 seksjoner.

Sameiet Badebakken 2-34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982795796, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresser: Badebakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34.

Gårds- og bruksnummer: 57 og 400.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Badebakken 2-34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrearbeid er et verv som skjer på fritiden, det vil si primært på kveldstid og i helger, men også på dagtid i forbindelse med leverandørmøter.

Styret sørger for vedlikehold og drift av eiendommen og sørger for at forvaltningen av sameiets anliggende er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret 2023-2024 har per 12. mars gjennomført 13 styremøter, i tillegg til en rekke leverandørmøter og befaringer.

I det daglige går det med mye tid til å følge opp leverandører, beboerhenvendelser og pågående og planlagte prosjekter.

Foruten ovenstående, følger styret også opp daglig drift relatert til fakturagodkjenning, regnskap, budsjett, løpende rehabilitering og vedlikeholdsarbeid, leverandører, prosjekter, brannvern, forsikringssaker, naboklager, vaktmestertjenester og annet som gjelder bomiljøet etc.

I 2023 ble det opprettet og behandlet 1350 nye saker og spørsmål i vårt saksbehandlingssystem.

Informasjonskanal

Styrets viktigste informasjonskanal gjennom året er sameiets hjemmeside på Vibbo.no

I årsberetningen trekker vi derfor kun frem et utvalg saker. Nedenfor ser dere statistikk som viser at vi når tilnærmet alle beboerne i sameiet gjennom vår hjemmeside.

Beboere i Sameiet Badebakken 2-34 ⓘ

Se hvilke beboere som har logget inn og kan motta varsler fra Vibbo.

Send SMS

Legg til beboer



313 eiere

72 leietakere

18 medboere

2 boligkjøpere

8 andre

37 eiere har ikke logget inn ⓘ



386

kan varsles på e-post



424

kan varsles på SMS



67

kan varsles på app



250 av 259 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo.

Tak- og markterrasserehabiliteringsprosjektet

Styret viser til tidligere informasjon gitt på hjemmesidene, årsmøter og årsrapporter vedrørende vedlikeholdsarbeidet og prosess for utbedring av feil og mangler.

I 2022 ble Viking Entreprenør (VE) og sameiet enige om en samlet betaling for arbeidene på kr 34 610 360 inkl. mva. for tak- og markterrasserehabiliteringen. En del av denne enigheten var at sameiet kunne holde tilbake kr 1 800 000 inkl. mva. inntil de påberopte manglene var utbedret.

VE utførte dessverre ikke utbedringsarbeider i henhold til avtalen. Etter en forutgående forhandling i fjor ble en ny forliksavtale inngått i 2023. Den nye avtalen innebærte at VE betalte kr 2 687 500 inkl. mva. til sameiet, i stedet for å gjøre ytterligere mangelsutbedringer.

Vikings samlede betaling for tak- og markterrassearbeidene ble således redusert til kr 31 922 860 inkl. mva.

Det gjøres oppmerksom på at forliksavtalene sameiet har inngått med VE er uten betydning for eventuelle fremtidige reklamasjoner og følgeskader, og beboerne bes varsle styret uten ugrunnet opphold dersom det oppdages avvik relatert til de utførte arbeidene.

Styret har siden forliket ble inngått sørget for å foreta utbedringer av mange restanser. Styret er klar over at tak- og markterrasserehabiliteringen har vært utfordrende for sameiets beboere, og takker for tålmodigheten dere har vist.

Styret jobber fortsatt med å få ferdigstilt restansene rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene.

Et utvalg av styrets prioriterte og løpende oppgaver i styreperioden 2023-2024

- Styret har kontrahert Oslo Entreprenørbedrift AS til å ferdigstille en del restansarbeider etter Viking Entreprenør AS. I skrivende stund har de blant annet utført følgende:
 - boddører er montert på de rehabiliterte takterrassene
 - to utelatte markterrasser og to utelatte balkonger er rehabilitert
 - glassbyggerstein i Badebakken 2 (høyblokken) er erstattet med fasadeglass
- Styret har kontrahert Guthorm Hoff AS til å utbedre utomhusområder etter Viking Entreprenør AS, herunder gressplen, hekker, belegningsstein, asfalt etc. Vi etablerte samtidig et nytt fordrøyningsmagasin for bedre å kunne håndtere overflatevann ved nr. 34, og fikk utbedret vannavrenningen ved. nr. 18.
- Styret har inngått avtale med Parqio, slik at garasjeporten kan åpnes med skiltgjenkjenning, eller fjernåpnes med app (OBOS-nøkkelen / Unloc-app).
- Styret har byttet ut de mekaniske veibommene med elektriske ved Badebakken 2 og 34. Bommene kan nå åpnes med oppgangsnøkkel eller fjernåpnes med app (OBOS-nøkkelen / Unloc-app).
- Styret har skiftet kameraovervåkingssystemet i garasjen som var fra 2003 med et nytt og moderne anlegg.
- Styret har montert mekanisk sikring av strømkabler i taket i garasjen som har blitt påkjørt for å hindre lignende hendelser i fremtiden.

- Styret har sørget for at det er lagt nytt gulvbelegg i heisene i oppgang nr. 2, 6, 10, 12, 14, 20, 26 og 28 (reklamasjonsarbeider).
- Styret har fulgt opp reklamasjonsarbeider overfor heisleverandøren Kone.
- Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten relatert til ferdigstilling / oppgradering av gang- og sykkelstier i nærområdet.
- Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten vedrørende støy fra basketballbanen som har etablert slukking av lys etter kl. 22.
- Styret har utbedret brannporter.
- Styret har sendt kommentarer til nabovarsel i forbindelse med utbygging i Nydalsveien 15, med særskilt fokus på å hindre lyd- og lysforurensning.
- Styret har hatt dialog med Statnett i forbindelse med bygging av kabeltunnel i bakken mellom Sogn og Ulven.
- Styret har anskaffet årsoblat for merking av sykler. Det er et virkemiddel for å holde orden og fjerne sykler som ikke er i bruk.
- Styret har fulgt opp en rekke forsikrings saker – seks skader relatert til vann.
- Styret har fulgt opp to skadetilfeller av veggedyr. Det er svært viktig at beboere varsler styret umiddelbart slik at tiltak kan iverksettes.
- Styret har sørget for årlig test av brannvarslingsanlegget og bytte av defekte deler.
- Styret har sørget for årlig test av gassanlegget.
- Styret har sørget for opprydding i garasjen og innendørs sykkelrom.
- Bomiljøvakt rykket ut tre ganger ved varsel om bråk i 2023.
- Styret publiserte 40 nyheter i 2023 og har kontinuerlig forbedret innhold på temaside, slik at beboere enkelt finner oppdatert og relevant informasjon.
- Styret sørget for å bestille containere vår og høst.
- Styret sørget for at vi deltok på Nabolagskonsert i regi av Sagene Bydel 18. juni 2023.
- Styret engasjerte Sagene Janitsjar til å spille på julegrantenningen første søndag i advent 2023. På grunn av mange kuldegrader kunne de ikke spille med blåseinstrumenter.
- Styret takker fest- og gøy-komiteen for at de sørget for å pynte, bake, handle inn og servere på nabolagskonserten og julegrantenningen.

Kort utvalg av planlagte driftssaker i neste styreperiode:

Foruten løpende drift og vedlikehold, nevnes følgende:

- Reklamasjoner og 5 årsbefaring etter fasadeoppussingsprosjektet i 2019.
- Reklamasjoner etter heisrehabiliteringsprosjektet i 2019-20.
- Garasjeporten fra 2019 er slitt og blir skiftet ut med ny (til informasjon har garasjeporten ca. 300 åpninger om dagen, det vil si ca. 110 000 åpninger i året).
- Gassanlegg: Styret har fått vurdert tilstanden til gassanlegget. Som følge av HMS-vurderinger vil det bli montert automatisk nedstenging av gassanlegget som utløses ved brannalarm. Det vurderes også andre sikkerhetstiltak. Vi ser på dette i sammenheng med utskiftningen av brannvarslingsanlegget.

VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMENDE STYREPERIODE

I 2017 kartla styret i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, som var engasjert som rådgivere, byggets tilstand, for å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene 2018-2022. Styret legger planen til grunn når det prioriterer og planlegger nødvendig vedlikehold i sameiet.

Pågående eller planlagt nødvendig vedlikehold i kommende styreperiode

Styret jobber fortsatt med å få ferdigstilt restansene rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene. I den forbindelse gjenstår blant annet:

- Etablering av 10 bassengklynger på takterrassene, som et risikoreducerende tiltak, for å begrense skadeområdet ved eventuelle vannlekkasjer.
- Høyblokken (Badebakken 2) skal få ny takmembran.
- MA-rør i innvendige boder skal isoleres
- Vurderinger av og oppfølging av øvrige utestående avvik

I tillegg til ovenstående restanser, planlegges det også for annet nødvendig vedlikehold, som er vurdert tidligere. Styret har i skrivende stund begynt å se nærmere på nedenstående prosjektering, med sikte på oppstart av konkrete vedlikeholdsarbeider i løpet av kommende styreperiode:

- Oppussing av alle oppganger, herunder belysning, brannvarsling, oppgangs- og entredører grunnet lyd- og brannsikkerhet etc.
- Bytte lyskilder i garasjen til bevegesstyrte LED-lamper som sparer strøm.

På radaren (ikke tidsbestemt p.t.):

- Ny / stor revisjon av vedlikeholdsplan
- Plan for utomhusområdet
- Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34
- Vindu- og dørutskifting, ved behov, antatt 2029-2032

STØRRE ARBEIDER SOM ER GJENNOMFØRT SIDEN 2017

2017-18	OBOS Prosjekt AS utarbeidet vedlikeholdsnøkkel for perioden 2018-22.
2018	Installert ladeinfrastruktur for elbil.
2018-19	Malt garasjen innvendig, etablert hulkil og montert ny garasjeport.
2019	Malt fasader; betong, trekledning, håndløpere, vinduer og balkongdører. Lagt polyuretanbelegg på alle balkonger med rå eller flislagt betonggulv. Lagt nytt Kebony-gulv på lufte- og hengebalkonger mot Kr. Aamots gate. Montert nye utvendige, brennlakkerte ventiler langs Kr. Aamots gate. Byttet alle fasade-, inngangs- og gjennomgangslamper i sameiet. Ny garasjeport
2019-20	Montert nye heiser fra Kone i alle 17 oppganger.
2020-23	Utbedret overvannsproblematikk ved rundkjøringen mot Kr. Aamots gate Komplett tak- og markterrasse rehabilitering inkludert luftebalkonger forventet ferdigstilt i 2023

2021 Tilluftsaggregatene i garasjen ble skiftet.
2023 Avtrekksviftene i garasjen ble skiftet
Boddører montert på de rehabiliterte takterrassene
Glassbyggerstein i Badebakken 2 (høyblokken) er erstattet med fasadeglass
Mekaniske veibommer er erstattet med elektriske ved Badebakken 2 og 34
Nytt kameraovervåkingssystem installert i garasjen
Etablert fordrøyningsmagasin for håndtering av overflatevann ved nr. 34
Ny dreneringsrenne ved nr. 18.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftskostnadene er kr 3 880 999 høyere enn budsjettet, men likevel planlagt, og skyldes hovedsakelig betalinger i forbindelse med nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Finanskostnader er kr 898 270 høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak rentøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 004 529 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 6 683 518.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 850 000 til løpende drift og vedlikehold.

Prognoser på kostnadene knyttet til det nødvendige og planlagte vedlikeholdsarbeidet relatert til avslutning av tak- og markterrasserehabilitering, og annet nødvendig vedlikehold, er *ikke* lagt inn i budsjettet for 2024, grunnet usikkerhet rundt kostnadene. Dette vedlikeholdet er tenkt lånefinansiert.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Badebakken 2-34.

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596939. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no med kopi til styret@badebakken.com Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Lån

Sameiet Badebakken 2-34 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på øking av felleskostnadene:

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.2024.

Kostnaden for bodleie ble økt med 40% fra 01.01.2024. Kvadratmeterprisen på leie av bod i sameiet økte da fra kr 75 til kr 105.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BADEBAKKEN 2-34.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6BQOC-ZNO3F-IFHQN-W1D0K-7NKIV-2VU2N

SAMEIET BADEBAKKEN 2-34
ORG.NR. 982 795 796, KUNDENR. 5933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 980 388	15 360 855	17 004 000	18 831 000
Andre inntekter	3	228 277	291 146	240 000	240 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 208 665	15 652 001	17 244 000	19 071 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 750	-110 262	-110 000	-110 000
Styrehonorar	5	-750 000	-750 000	-750 000	-750 000
Avskrivninger	14	0	-11 593	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 535	-26 225	-24 000	-28 000
Andre honorarer		0	-32 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-309 155	-297 223	-317 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-50 817	-135 213	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-6 653 796	-17 328 927	-1 850 000	-1 850 000
Forsikringer		-1 094 276	-991 065	-1 090 000	-1 204 500
Kommunale avgifter	9	-1 928 600	-1 822 119	-2 252 000	-2 419 000
Energi/fyring	10	-360 982	-375 293	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 352 464	-1 355 905	-1 445 000	-1 445 000
Andre driftskostnader	11	-2 223 124	-2 148 837	-2 287 500	-2 487 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 856 499	-25 384 662	-10 975 500	-11 472 000
DRIFTSRESULTAT		2 352 166	-9 732 661	6 268 500	7 599 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	174 575	54 412	0	0
Finanskostnader	13	-4 531 270	-2 564 701	-3 633 000	-5 037 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 356 696	-2 510 289	-3 633 000	-5 037 000
ÅRSRESULTAT		-2 004 529	-12 242 950	2 635 500	2 562 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 004 529	-12 242 950		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 975	15 321
Kundefordringer		0	54 140
Forskuddsbetalte kostnader		359 365	5 424
Andre kortsiktige fordringer	15	203 568	350 297
Energiavregning	18	91 646	122 310
Driftskonto OBOS-banken		3 042 079	5 642 560
Driftskonto OBOS-banken II		0	1
Sparekonto OBOS-banken		5 291 135	5 151 852
SUM OMLØPSMIDLER		9 001 768	11 341 905
SUM EIENDELER		9 001 769	11 341 906
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-68 797 430	-66 792 901
SUM EGENKAPITAL		-68 797 430	-66 792 901
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	75 480 950	77 493 414
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 480 950	77 493 414
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 393	236 541
Leverandørgjeld		1 551 498	383 687
Påløpte renter		447 493	21 232
Påløpte avdrag		147 177	0
Annen kortsiktig gjeld	19	-311	-66
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 318 250	641 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 001 769	11 341 906

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Amund Bergan

Knut Reidar Wangen

Berit Tafjord Heier

Knut Paulsen

John Einar Johansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 401 576
Barnehage	310 560
Kjellerbod	268 260
Parkeringsleie	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 004 396

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-24 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 980 388

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1 000
Nettinnbetalinger	5 666
Salg av nøkler	1 500
Utfakturert Time Park AS	220 111
SUM ANDRE INNTEKTER	228 277

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-105 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-105 750

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 750 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 535.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 125
OBOS Prosjekt AS	-27 255
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 438
SUM KONSULENTHONORAR	-50 817

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-35 449
Takarbeid	475 626
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-3 746 337

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 306 160

Drift/vedlikehold bygninger	-179 717
Drift/vedlikehold VVS	-20 641
Drift/vedlikehold elektro	-268 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 852 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-222 349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-357 241
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 681
Egenandel forsikring	-51 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 653 796**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 224 733
Renovasjonsavgift	-703 867

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 928 600**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-347 223
Andre fyringskostnader	-13 759

SUM ENERGI / FYRING -360 982

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 448
Vaktmestertjenester	-1 064 507
Vakthold	-27 547
Renhold ved firmaer	-690 472
Snørydding	-31 376
Gressklipping	-245 915
Andre fremmede tjenester	-52 163
Trykksaker	-4 361
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 460
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 300
Andre kontorkostnader	-18 495
Telefon, annet	-9 489
Porto	-5 820
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-6 583
Velferdskostnader	-7 689
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 223 124

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 530
Andre renteinntekter	4 111
SUM FINANSINTEKTER	174 575

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-447 696
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 648 269
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 433 569
Renter på leverandørgjeld	-1 736
SUM FINANSKOSTNADER	-4 531 270

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2020	34 781	
Avskrevet tidligere	-34 780	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-27 954
Påløpt andel strøm lading el-bil beboere 2023	173 552
Parkering, Timepark Q4 2023	57 970
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	203 568

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Tatt ut hele lånerammen på 10 mill.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 259 220	
Nedbetalt i år	377 158	
		-7 363 622

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Tatt ut hele lånerammen på 50 mill.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000	
Økning 2019	-30 000 000	
Økning 2020	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 703 721	
Nedbetalt i år	1 138 495	
		-44 157 784

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Låneramme på 40 mill. Benyttet 25 mill.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-10 000 000
Økning 2022	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	543 645
Nedbetalt i år	496 811
	-23 959 544
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-75 480 950

NOTE: 18**ENERGI AVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-48 000
Forskuddsinnbetalinger tidligere år	-18 816
Propan	113 597
Service gassanlegg	44 865
SUM ENERGI AVREGNING	91 646

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	311
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	311

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 5933 Selskapsnavn: Sameiet Badebakken 2-34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

25 av 26

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Reguleringskart 22.04.2026

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

57/400 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordre Aker
0467 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 18324m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan** ⓘ
- Kommunedelplan (2)** ⓘ
- Områderegulering (0) ⓘ
- Reguleringsplaner (3)** ▲

Vis kart for Reguleringsplaner

S-3620 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Grense for bebyggelse
- Flate: Offentlig/allmenntittig
- Flate: Friområde/park
- Flate: Offentlig gang-/sykkelvei
- Flate: Felles avkjørsel
- Flate: Felles parkering

S-4538 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Annet veiareal
- Flate: Fortau

S-3548 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Map navigation icons: Home, Refresh, Measure, Print, Share, Fullscreen, Rotate, Zoom In, Zoom Out, m², +, -



S-4538

NYDALSVEIEN 16 -23. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.57
bnr. 381 m.fl.

Vedtaksdato: 27.10.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200610700](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200610700

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYDALSVEIEN 16 – 26, GNR. 57 BNR. 381 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200610700 datert 29.06.2009, revidert 04.05.2010.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig (felt B – F)
- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmenntilleggsformål (kultur, undervisning, treningssenter) (felt A)
- offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- friområde: park
- spesialområde: parkbelte
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntanlegg

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager og allmenntilleggsformål skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for omsøkt del av byggeområdet samt for fellesområder som naturlig grenser til den aktuelle delen av byggeområdet. Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise atkomst, bil- og sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, interne gangveier, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng samt eksisterende og ny beplantning. Planen skal vise trinnfri gangforbindelse mellom gårdsrom og felles grøntanlegg. Planen skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering. Gjennomgående sti fra nord til sør gjennom fellesarealet og eventuelle støyskjærmer skal inntegnes på planen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.2 Skilt og reklame

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan samlet for det enkelte bygg. Skiltplan skal være i henhold til generelle retningslinjer i Skilt- og reklameplan for Oslo, vedtatt av bystyret 17.06.2009.

§ 4. Byggeområder – utnyttelse

4.1 Byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmenntilleggsformål (felt A)

Maksimalt tillatt bruksareal settes til BRA = 43 500 m². Boligdelen skal utgjøre minimum 10 000 m² BRA. Forretninger kan utgjøre inntil 4 000 m² BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer under terreng, inkludert parkering og boder, skal ikke medregnes i BRA.

Minste uteoppholdsareal (MUA) settes til 50 m² pr. boenhet. Minst 70 % av arealene skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan. Resterende arealer kan etableres som private forhager, balkonger eller takterrasser. Felles grøntområde skal inngå i MUA.

4.2 Byggeområder for bolig (felt B og C)

Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 24 %. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass. Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger. Felles grøntområde kan inngå i MUA.

4.3 Byggeområde for bolig (felt D, E og F)

Byggeområdet for bolig underlegges de samme bestemmelsene som tilliggende boligareal (S-4220).

§ 5. Plassering og høyder

Felt A: Bebyggelsen, inkludert balkonger, skal ligge innenfor viste byggegrensene, og innenfor maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. I gårdsrommene skal avstanden mellom fasadeliv for motstående bygninger være minimum 17 meter. Eventuelle balkonger må ligge utenfor denne gårdsromsonen. Balkonger kan stikke inntil 2,0 meter ut fra hovedfasadeliv og lengden på balkonger skal da samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadens lengde. Alternativt kan balkonger stikke inntil 1,8 meter ut fra

hovedfasadeliv og lengden på balkonger skal da samlet ikke utgjør mer en 40 % av fasadens lengde. Gårdsrom mot Nydalsveien skal ligge på nivå med veien. Fra Nydalsveien, via gårds plassene og gjennom åpninger i bebyggelsen, skal det være allment tilgjengelige gangforbindelser til sti i felles grøntanlegg, jmfør § 11-3. Det skal i de to gårdsrommene være åpninger i øst-vest retning, i bygningenes hele høyde og med en bredde på minst 8 meter. I tillegg skal det i hvert av gårdsrommene etableres minst én åpning i nord-syd retning som skal ha en fri høyde tilsvarende minst to etasjer og en bredde på minimum 5 meter. Forretnings- og bevertningsarealer skal ligge i 1. etasje og kan ha fasade mot Nydalsveien, felles avkjørsel nr. 1 og gårdsrom som vender ut mot Nydalsveien. Boliger skal ikke ha fasade direkte mot Nydalsveien.

Felt B og C: Gesimshøyde kan være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomt og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

§ 6. Utforming

6.1 Arkitektur

Felt A: Bebyggelsen skal organiseres i forhold til et aksesystem som er orientert normalt på Nydalsveien. Fasadeforløp skal fremstå som kontinuerlig og skal styrke opplevelsen av en sammenhengende bebyggelse. Langs Nydalsveien skal fasadelivet ligge i byggegrensen. Fasaden til næringsbebyggelsen ut mot Nydalsveien skal ha et enhetlig, lyst og reflekterende uttrykk. Fasadene i første etasje mot Nydalsveien skal gis en utforming som styrker opplevelsen av det offentlige rom.

Fasade mot Nydalsveien skal ha et stramt uttrykk med en gjennomgående gesimslinje og hvor det ikke tillates utragede bygningsdeler. På fasader mot gårdsrom som vender mot Nydalsveien kan det tillates utragede bygningsdeler, men gesimslinjen tillates ikke brutt.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen, slik at takoppbygg i størst mulig grad unngås. Ventilasjonshetter, rekkverk og lignende tillates likevel i nødvendig grad etablert over de fastsatte gesimshøydene.

Bebyggelsen i felt A skal ha skråtak hvor gesims skal følge den rette linjen mellom høy- og lavpunkter som er vist på plankartet. Det tillates etablert innfelte terrasser på takflatene. Avstand mellom fasadeliv og innfelt takterrasse, eller andre innfelling eller oppbygg i takflaten, skal minimum være 2,0 meter. Boligbygg kan ha en dybde på inntil 14 meter inkludert balkonger. Minimum 50 % av boligene skal være belyst fra mer enn en side. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst.

Felt B og C: Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal bygningene ha en størrelse og et volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

6.2 Miljø

Innenfor Felt A skal nye bygninger ha grønne tak som ivaretar fordrøyning av takvann.

6.3 Leilighetsfordeling

Boligdelen i Felt A skal ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

§ 7. Avkjørsel og atkomst

Avkjørsler til offentlig vei tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet.

Atkomst til parkeringsanlegg innenfor felt A skal skje fra felles avkjørsel nr. 1 og 4.

§ 8. Offentlige trafikkområder

Innenfor hovedformålet "offentlige trafikkområder" tillates i forbindelse med senere detaljprosjektering justeringer av grense mellom kjørevei, sykkelfelt, gangareal og annet veiareal. Annet veiareal skal opparbeides som grøntarealer. Opparbeidelse skal skje samtidig med veiopparbeiding.

§ 9. Friområde: park

Friområdet skal opparbeides parkmessig og skal sees i sammenheng med tilgrensende friområder langs Akerselva med tanke på en helhetlig utforming. Turvei/sti langs Akerselva kan integreres i området.

§ 10. Spesialområde: parkbelte

Eksisterende trær/vegetasjon skal beholdes eller erstattes av nye trær. Eventuelle fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet.

Stiforbindelser som vist på plankartet inkludert eksisterende trapp, skal opprettholdes.

§ 11. Fellesarealer

11.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørsel nr. 1 skal være felles for gnr.57 bnr.1, 381 og 398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 2 skal være felles for gnr. 57 bnr. 69, 349 og 368 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 3 skal være felles for gnr.57 bnr.1, 75, 312, 315, 381 og 393 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 4 skal være felles for gnr. 57 bnr.1, 40, 117, 119, 381 og 389 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.

11.2 Felles gangarealer

Felles gangareal nr. 1 skal være felles for gnr.58 bnr.283, 284 og 308, gnr.57 bnr.398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles gangareal nr. 2 skal være felles for gnr.57 bnr. 381 og 398, samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.

Felles gangareal nr. 1 og 2 skal i tillegg gi atkomst til stiforbindelse i felles grøntanlegg, jmfør § 11.3.

11.3 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg skal være felles for gnr.57 bnr.381, 368, 73 og 74, samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles grøntanlegg skal beplantes i henhold til godkjent utomhusplan, og skal tilrettelegges som oppholds- og lekeareal, felles for boligene innenfor planområdet. Eksisterende trær/vegetasjon i skrenten mot vest skal i hovedsak beholdes eller erstattes av nye trær. Fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet. Lekearealer skal opparbeides med naturlige materialer.

Gjennom fellesarealet skal det som vist på plankartet opparbeides en gjennomgående sti fra nord til sør som skal knyttes til offentlig gangveinett.

§ 12. Parkering

Parkering for byggeområdene:

Bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for "Den åpne byen" i Oslo kommune. For bilparkering skal normens laveste verdi legges til grunn. Minst 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

I tillegg til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet tillates etablert:

- 20 parkeringsplasser som erstatning for eksisterende parkeringsplasser innenfor friområde (tidligere felles parkeringsareal for bebyggelse regulert til bevaring i Nydalsveien 15-21).
- 30 parkeringsplasser for Nydalsveien 21 som erstatning for eksisterende bakkeparkering (beliggende langs vestsiden av Nydalsveien samt langs østsiden/elvesiden av eksisterende bevaringsregulert bygning).

Med unntak av korttidsplasser for varelevering, av- og påstigning og lignende, skal all bilparkering for ny bebyggelse etableres under terreng når området er ferdig utbygd.

Offentlig parkering:

Langs Nydalsveien tillates opparbeidet offentlige parkeringsplasser som vist på plankartet. Offentlig parkering skal ikke medregnes i parkeringsdekning for byggeområdene.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs

støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermer skal inntegnes på utomhusplanen.

Alle boliger skal ha minst en stille side, det vil si at utendørs støy nivå ved fasaden skal ligge under gjeldende grenseverdi.

§ 14. Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

§ 15. Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

Det tillates ikke gitt brukstillatelse for mer enn 50 % av samlet bruksareal før offentlige veier med fortau og tiliggende annet veiareal som inngår i planen er ferdig opparbeidet. Fortau langs vestsiden av Nydalsveien skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av langsiggende bebyggelse, før det gis midlertidig brukstillatelse.



S-3620

Reguleringsplan for området nord for Badebakken, delfelt 3 i Nydalen.

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199204402](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 31812992

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NORD FOR BADEBAKKEN - DELFELT 3.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger og offentlig bygning/allmenntillegget formål (barnehage)/ Offentlig trafikkområde (gang/sykkelvei)
- Friområde (park/turvei)
- Fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel)
- Spesialområde: bevaring (bolig og/eller grendehus.)

§ 3. BYGGEOMRÅDENE

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn plan for den ubebygde del av tomten for godkjenning (utomhusplan) iht. PBL § 69 med vedtekt for Oslo.

Planen skal foruten oppholdsarealer, grøntarealer, gang-, kjøre- og parkeringsarealer, også vise egnede arealer for allsidig aktivitet for aldersgruppen 1-7 år. Når det gjelder boligene skal arealene ligge i tilknytning til adkomsten, og utgjøre min. 100 m² pr. 30 boligenheter. Avstand bolig/lekeareal skal ikke overstige 50 m. Uteområdene skal legges til rette for bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Uteområdet må være opparbeidet senest før brukstillatelse gis.

Lekeareal må ikke ligge på område hvor støynivået overstiger 55dB A ekvivalent eller være utsatt for særskilt forurensing, trafikkfare eller annen helsefare.

Skråning mot Kristoffer Aamots gate defineres som en del av byggeområdene. Terrengebearbeiding og beplantning av denne delen skal inngå som en integrert del av utomhusplan for boligbebyggelsen.

§ 4. BOLIGOMRÅDET

Innenfor byggeområdet for boliger skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med variert etasjetall fra 3 til 5 etasjer, som vist på plankart, og parkeringskjeller. Inntil 50% av loftsarealet kan tillegges underliggende etasje. Det tillates ikke arker eller takoppløft mot Kristoffer Aamots gate. Takvinkel skal være maks. 38°. Totalt tillatt bruksareal, BRA, skal være maks. 21.000 m². Atkomst skal skje fra Badebakken.

§4.1. Bebyggelsens organisering og volumoppbygging skal ta hensyn til allmennhetens brukerinteresser knyttet til friområdene langs Badebakken og Akerselva. Bebyggelsesstrukturen skal være åpen mot sør og øst, og byggehøyden avtrappes nedover mot disse arealene for å forhindre en massiv/påtrengende bebyggelse tett opp til friområdene.

§4.2. Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrensener og med maks. møne-/gesimshøyder som angitt. For boliger merket med A skal maks. bredde være 12 meter og innenfor byggegrensene på 16 meter. For boliger merket med B skal maks. bredde være 10 meter og innenfor byggegrensene på 14 meter. Balkonger og utspring kan gå utenfor disse byggegrensene. Byggetillatelse vil være tilstrekkelig for slik bebyggelse.

For bebyggelse som går utover planens byggegrensener og/eller møne-/gesimshøyder, kreves godkjent bebyggelsesplan før byggemelding kan behandles. Dersom ny bebyggelsesplan ikke utformes innenfor rammen av de bestemmelser som er gitt i § 4 må ny reguleringsplan godkjennes og endring som er gjort i forhold til kommunedelplan for Nydalen mht. friområdet vurderes på nytt.

Ved evt. etappevis utbygging av boligområdet skal midlertidig ubebygde deler av området istandsettes slik at det ikke virker skjæmmende fra boliger eller fra friområdet. Ved etappevis utbygging må utomhusplan, vise både løsning for området ved full utbygging og for den aktuelle etappen.

Minst 60% av boligene må være på 4 rom eller større og ikke mer enn 20% på 2 rom.

§ 5. OMRÅDE FOR BOLIGER OG BARNEHAGE

Innenfor byggeområde for boliger/off. bygninger/allmenntillegget formål kan det oppføres kombinert bebyggelse for barnehage/boliger som vist på plankartet. Tillatt bruksareal, BRA, skal være maks 2.100 m². Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrensener og med maks. møne-/gesimshøyder som angitt. Barnehagen kan inneholde inntil 5 avdelinger, og skal lokaliseres til de to første etasjer over terreng. Over barnehage tillates 2 etasjer for boligformål. Dersom barnehage oppføres før bolig bygges over den,

må tak bygges over barnehagebygningen slik at det ikke er skjemmende. Atkomst til barnehage og boligdel skal være separat. Utearealet innenfor området skal benyttes til barnehageformål.

§ 6. SPESIALOMRÅDE BEVARING

Skravert bygning og uteareal er regulert til spesialområde: bevaring (bolig og/eller grendehus). Evt. bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningsloven skal utformes i samråd med Byantikvaren.

§ 7. PARKERING

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm for Oslo, indre by. Minimum 80% av parkeringsplassene skal være i parkeringskjeller. I forbindelse med etappevis utbygging kan parkering i 1. byggetrinn skje midlertidig på bakkeplan uten overdekning. Parkering på bakkenivå (midl. 1. etappe) skal bare skje på areal over underjordisk parkering.

§ 8. FRIOMRÅDER

I friområde mot Maridalsveien som grenser opp mot boligområdet tillates terrengbearbeidelse i den grad det er nødvendig for å skape en naturlig sammenheng med boligområdets utomhusanlegg. Tilsvarende terrengbearbeidelse tillates også i andre deler av friområdene dersom dette er aktuelt.

§ 9. FELLESOMRÅDER

Felles parkering og felles avkjørsel skal være felles for boligområdet (gjesteparkering), barnehage og spesialområde bevaring.

§ 10. STØY

Boliger og evt. barnehagen som utsettes for høyere trafikkstøynivå enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, planløsning o.l. slik at:

- a) Innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- b) Støynivå fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasade for et flertall av soverommene i hver bolig.

Det skal til hver bolig anvises et utendørs uteoppholdsareal hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsarealer tilfredsstilles.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

§ 11. FORURENSING

Før det foretas inngrep i form av graving/flytting av masser skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet jfr. PBL § 68.



S-3548

Endret reguleringsplan med reg.best. for Kristoffer Aamots gate m.m. som reguleres til byggeområde for boliger, off.trafikkområde (kjørebane, sykkelbane, gang/sykelvei/fortau, annet veiareal), felles avkj. og friområde (turvei).

Vedtaksdato: 28.08.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199505911](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KRISTOFFER AAMOTS GATE.

- § 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger.
 - Offentlig trafikkområde (kjørebane, sykkelbane, gang/sykkelvei/fortau, annet veiareal).
 - Fellesområde (felles avkjørsel).
 - Friområde (turvei)
- § 3. Byggeområder for boliger tillegges tilgrensende tomter som vist på kartet og underlegges bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for området.
- § 4. Opparbeidelse av veianlegg skal i forbindelse med melding eller søknad om byggetillatelse dokumenteres ved byggeplan. Slik byggeplan skal utarbeides i samråd med plan- og bygningssetaten og være godkjent før arbeid igangsettes.
Bro over Akerselva skal utformes i tråd med illustrasjonsplan datert 06.01.95.
Sammen med byggeplan skal det utarbeides plan for beplantning. Denne skal godkjennes.
Grøntanlegg skal opparbeides samtidig med de øvrige veianlegg i henhold til godkjent plan.
Dersom denne veien opparbeides etter at boligområdet mellom Kristoffer Aamots gate og Badebakken er utbygget, skal areal mellom vei og boligbebyggelse planeres og istandsettes/beplantes, slik at det fremstår som en integrert del av boligområdet når veibyggingen er ferdig.
- § 5. Sammen med byggeplan skal det utarbeides plan for belysning, skilting og eventuelle trafikkreguleringsanlegg. Master, stolpepunkter og vegetasjon skal sees i sammenheng m.h.p. et harmonisk helhetsinntrykk. Det bør i størst mulig grad tilstrebes sambruk av mastepunkter.
- § 6. Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 57 bnr. 117, 119 og 389 samt for alle eiendommer som har felles avkjørsel via Nydalsveien (nåværende og fremtidig).
- § 7. Eksisterende boliger og barnehager som p.g.a. nye veianlegg utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming eller ytterveggisolering slik at:
- Innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer rundskriv T-8/79.
 - Støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor et flertall av soverommene i hver bolig.
 - Det til en hver bolig kan anvises ett utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredstilles.
- Detaljert plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggeplan. Alle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles samtidig med vei.
- § 8. Før det foretas inngrep i form av graving/flytting av masser skal det avklares hvorvidt det forekommer jordforurensning i reguleringsområdet, jfr. plan- og bygningslovens §68.
- § 9. Turvei på vestsiden av Akerselva nord for Kristoffer Aamots gate er vist på plankartet som prinsipp for videre planlegging når det gjelder turveiforbindelse nordover.
Turveien skal ved videre planlegging gis en utforming og plassering som viser at den er en del av det sammenhengende turdraget på vestsiden av Akerselva.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOP!

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-152
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode: 531

Byggeplass: BADEBAKKEN Eiendom: 77/17/0/0
Tiltakshaver: Selmer A/S Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO
Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

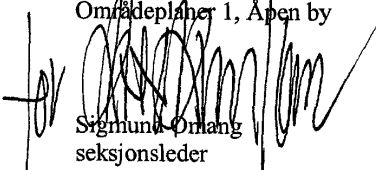
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

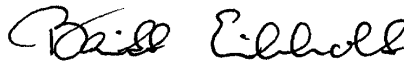
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by


Sigmund Omang
seksjonsleder


Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska, Postb. 1175 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

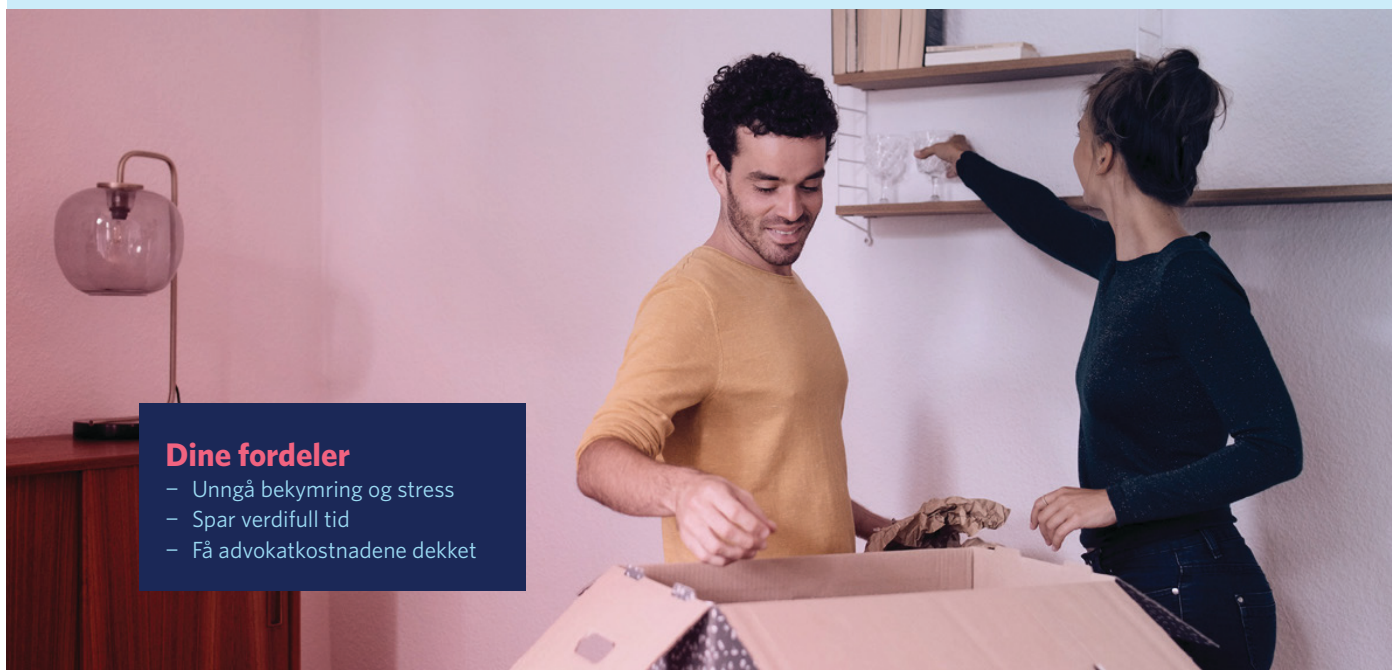
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Håkon Hovland
hakon.hovland@emera.no
473 51 337

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING