NORDVIK

Badebakken 10

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Badebakken 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Tilstandsrapport
55	Andre vedlegg
60	Egenerklæringsskjema
127	Nabolagsprofil
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og lys 3-roms vendt mot bakgård - Sydvendt balkong på 11,5 m² - Heis - Garasjeplass M/EL -Populær beliggenhet!

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**188 090,-**
Totalpris	**7 668 796,-**
Fellesgjeld	**280 706,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 125,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Badebakken 10!

Dette er en attraktiv og moderne 3-roms leilighet i 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten vender i sin helhet mot en frodig og rolig bakgård, og har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til treningssenter, dagligvarebutikk, restauranter, kollektivtransport, Storo Storsenter, BI og en rekke øvrige servicetilbud.

Kvaliteter:
3-roms med god planløsning
Sydvendt balkong på ca. 11,5 m² m/gode solforhold
Store vindusflater med gode lysforhold
Leiligheten vender mot bakgården
Internett inkl.
Bod på balkong og god lagringsplass på hovedsoverom
Heis
Garasjeplass med elbillader
Veletablert og rolig bomiljø med flotte grøntarealer
1-2 min til bussholdeplass, 6-7 min til T-bane
Kort vei til Storo Storsenter, BI og øvrige servicetilbud

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 71 kvm



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.





























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0347/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Badebakken 10, 0467 OSLO
Gnr 57, bnr 400, snr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kurt Remi Ahlquist

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
280 706,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 480 706,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
187 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 668 796,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 681 796,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 71 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Den dekorative spileveggen tilfører rommet et moderne og stilrent preg, mens den romslige skyvedørsgarderoben byr på gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med parkett og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, sydvendt balkong på ca. 11,5 m² med gode solforhold. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i vår- og sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, beplantning og grill. I tilknytning til balkongen er det også en praktisk utvendig bod for oppbevaring.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette, laminerte fronter og laminat benkeplate med fliser over. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskkum med benkebeslag, ventilator i stål og glass, samt frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra 2020 er praktisk plassert i benkeskap på kjøkkenet. Det ble installert ny kjøkkenventilator av typen Systemair i 2025.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt WC, servant med underskap, innfliset speil med overlys, veggskap, lukket dusjhjørne med skyvedører samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten har en praktisk bod på balkongen på ca. 1,8 m². Sameiet tilbyr i tillegg ekstra boder til leie, forutsatt tilgjengelig kapasitet.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: B-30/40db som er brann- og lydklassifisert.
Vinduer: Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra byggeår.
Balkongdør: Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra byggeår.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon på bad/wc og kjøkken, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc.

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

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med elbillader i lukket garasjeanlegg, merket nr. 129. Garasjeplassen har en praktisk beliggenhet nær inngangen til oppgangen med trapp og heis. Strømforbruk til elbillading måles individuelt og viderefaktureres seksjonseier etterskuddsvis én gang per år, basert på faktisk forbruk og uten påslag fra sameiet.

Parkeringsplass kan fritt leies ut. Seksjonseier plikter å orientere styret skriftlig om utleie av parkeringsplass og opplyse om leietakers navn og kontaktinformasjon. Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2020: Ny varmtvannsbereder og montert automatisk vannstoppesystem, VVS Gruppen
2025: Ny kjøkkenventilator, Teknovent Alla
2026: Ny bunnventil i servant på badet, samt ny vannlås og avløpsrør ned til gulvet, utført av Boligrørleggeren

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameie. Styret har denne informasjonen og har ansvar for ytre vedlikehold. Malt fasade. Fikset tak. Endret dekke på terasse

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Sameie. Styret har denne informasjonen og har ansvar for ytre vedlikehold.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder 2020 VVS Gruppen AS Montert elektrisk vannstopp 2020 VVS Gruppen AS Byttet ventilator 2025 Teknovent Alla

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ny Tilstandsrapport under utarbeidelse i forbindelse med salg. Kommer ca 4.6.2026 Tilstandsrapport når jeg kjøpte i 2015-

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport når jeg kjøpte. Tror det er i tilstandsrapport jeg får utviklet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Oppussing av korridorer er i gang.

Bygningssakkyndig
Stian Aass

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin medfølger.
Vaskemaskin, tørketrommel, airfryer, kjøkkenmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, komfyr og kjøleskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over kjøkkenbord

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 117 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 125,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 124,65,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, internett, vinterbrøyting og strøing, renhold fellesareal, strøm til fellesareal, infrastruktur for elbillading, revisjon, styrehonorar m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 738 603,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 954 413,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiets kollektive avtale med Telia om levering av internett og TV ble sagt opp og erstattet med en ny kollektiv avtale fra Global Connect med en hastighet på 2,5 Gbps (2500 Mbps) fiber til hver leilighet. Det er en 5 års fastprisavtale med en pris per leilighet på kr 149,- inkl. mva. per måned (dekkes gjennom felleskostnadene).
Fra 1. januar 2026 står hver enkelt beboer fritt til å velge om de vil ha TV-kanaler, og velge mellom forskjellige leverandører. Sameiet har fremforhandlet en TV-pakke hos Allente.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Badebakken 2-34, orgnr. 982795796

Om sameiet
Sameiet består av 259 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, og har organisasjonsnummer 982 795 796. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets navn er Sameiet Badebakken 2–34. Den ene næringsseksjonen er en barnehage, og den andre består av to parkeringsplasser. Sameiet 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.

Det er etablert boder på fellesareal som leies ut til seksjonseierne, og sameiet disponerer parkeringsplasser i garasjeanlegget samt utendørs. Det finnes også sykkelboder tilgjengelig. Plass for barnevogn i 1. etg. Sykkelparkering utenfor ved inngangen. Sykkelparkering i kjelleren ved inngang Badebakken 2 og 16.

Sameiet har en vaktmesteravtale og har også inngått avtale med et eksternt firma for renhold.

Nylig arbeid:
2025- Lysarmaturer i garasjen er skiftet til sensorstyrte ledlys-armaturer. Utvendig stolpelampelys langs gangveiene er skiftet til ledlys-armaturer. Ny garasjeport.
Oppussing av alle oppganger (arbeid pågår)
Tak og markterrasser ble rehabilitert i perioden 2020-2023.
Fasader har blitt rehabilitert i 2020/2021.
Nye heiser montert i 2019/2020.
Infrastruktur for lading av EL-kjøretøy ble installert i 2018.

Epost til styret: post@badebakken.com

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo, hvor informasjon og spørsmål deles.
https://vibbo.no/badebakken-2-34/om

Sameiet har nylig gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter, inkludert oppgradering av ladeinfrastruktur i garasjen, oppussing av oppganger og utskifting til sensorstyrte LED-lamper i garasje og langs gangveier. Det er også vært oppussing av alle fasader, utskifting av heiser og rehabilitering av tak- og markterrasser. Videre er det inngått nye avtaler for renhold og snørydding, og det er pågående arbeid med oppgradering av uteområder og takterrasser.

Felleskostnader vil til enhver tid reflektere sameiets kostnadsnivå. Eventuelle lån knyttet til vedlikehold kan tas opp ved behov og fordeles på seksjonseierne etter eierbrøk.

Oppussing av oppganger:
Styret viser til tidligere informasjon gitt på Vibbo.no, årsmøter og årsrapporter. Sameiet har inngått avtale med Frier Byggservice AS om oppussing av alle oppgangene. Prosjektet startet 1. desember 2025 og arbeidene er planlagt ferdigstilt innen 2. november 2026. Prosjektet gjennomføres i utgangspunktet som et fastprisprosjekt med en kontraktssum på ca. 33,6 millioner kroner inkl. mva. Oppussingen er lånefinansiert. Sameiet har refinansiert de to største lånene i et nytt rammelån på 105 millioner kroner. Nedbetalingstiden er p.t. 30 år. I budsjettet for 2026, er den økte benyttelsen av

rammelånet hensyntatt i de stipulerte felleskostnadene for inneværende år.
Prosjektet omfatter en totalrehabilitering av alle overflater i oppgangene – oppgangsdører, gulv, trapper, vegger og tak – rekkverk, postkasser, entredører og automatisk styring av belysning som gjør at lyset kun er påslått når mennesker beveger seg i oppgangene. Alle branndetektorer skiftes, samt lede- og nødlys.
Det blir også elektronisk dørautomatikk med avbruddsfri strømforsyning og mobilnøkkel på alle oppgangsdører, dører til garasje, sluser, sykkelrom og boder i fellesareal. Dette er i samsvar med universell utforming, og vil bedre sikkerheten ved at færre nøkler kommer på avveie, og gjøre det enklere å gi tilgang til håndverkere og leverandører ved behov.

Renhold
Det ble inngått avtale med vaskefirmaet Vaskeladden AS om levering av renholdstjenester til sameiet fra 1. august 2025. De skal rengjøre alle oppganger og innvendige fellesarealer etter følgende renholdsplan:
Ukentlig renhold (hver fredag): Inngangspartier, inkludert glass i dørene, oppganger, trapperom, heiser (inkludert dørslisser) og sykkelboder vaskes én gang per uke.
Månedlig renhold (siste fredag i måneden): Fellesboder, bøttekott og tekniske rom rengjøres én gang per måned. Heis og heisdører poleres én gang per måned.
Matteskift: Matter i heiser og oppganger skiftes ukentlig vinterstid og annenhver uke sommerstid.
Vinduspuss (to ganger årlig): Vinduer i trapperommene rengjøres inn- og utvendig to ganger per år, normalt i april og oktober.
Det har vært noen innkjørings- og kvalitetsutfordringer. Hvis dette ikke bedrer seg, bytter vi vaskefirma.

Snøbryting og strøing
Styret inngikk avtale med Lien Trepleie & Utemiljø AS om brøyting og strøing mellom 15. oktober og 15. april.
I avtalen inngår det at de uoppfordret igangsetter snøbrøyting (maskinelt og for hånd), ved snøfall på 5 cm eller mer i perioden 15. oktober til 15. april.

Prosjekt: Ferdigstille tak- og markterrassearbeidene
Styret jobber fortsatt med restanser rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene. De to viktigste punktene som gjenstår:
- Etablering av 10 bassengklynger på takterrassene, som et risikoreduserende tiltak, for å begrense skadeomfanget ved eventuelle vannlekkasjer.
- Isolere MA-rør i innvendige boder

På radaren (ikke tidsbestemt p.t.):
- Revisjon av vedlikeholdsplan
- Maling av treverk/trekledning
- Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34
- Vindu- og balkongdørutskiftning ved behov, antatt først i 2029-2032

For ytterligere informasjon henvises det til sameiets informasjon/oppdateringer på Vibbo.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 280 706,-pr. 01.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207559091
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 6 433 175,00
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 22 234,25
Kapitalkostnader: 245,87
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208668013
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 74 680 367,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 258 472,75
Kapitalkostnader: 1 647,85
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 45 514,- pr. 01.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -237 776. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 779 007.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 1 gang hvert år.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Ved lufting på sameiets område skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596939

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 323 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og svært sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Ett område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny eller Kiwi på Bjølsen, eller Coop Mega i Torgbygget. Rema 1000 og Joker er også i gangavstand. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslos største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopolet, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Under en kilometer til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane, volleyballbaner, tennisbaner og skatehall. Akerselva renner rett ved leiligheten og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva, som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.
Fantastiske offentlige kommunikasjonsmidler med bl.a 37-bussen like i nærheten av leiligheten. Det er kort vei til T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 3, 4 og 6 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg svært enkelt dit man skal.

Universiteter og høyskoler:
Handelshøyskolen BI - ca. 4 minutters gange
Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 10 minutter med T-banen
Tannlegehøyskolen - ca. 15 minutter med 37 bussen
Westerdals - ca. 23 minutter med 30 bussen
Blindern - ca. 6 minutter med T-banen fra Nydalen
Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives i idylliske omgivelser!

Offentlig kommunikasjon
- Nydalen T-banestasjon (6-7 min gange)
- Badebakken bussholdeplass- linje 37, 54, 51 (1-2 min gange)
- Nydalen togstasjon (15 min gange)
Her har du mulighet til å komme deg kjapt og enkelt til alle byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.05.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-3620, vedtatt 19.11.97. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Statnett har igangsatt gravearbeid langs veien Badebakken som medfører anleggsstøy og redusert fremkomst langs veien Badebakken. Arbeidet starter 18.05.2026 og har forventet avslutning 31.10.2026.

Pågående byggesaker:
Badebakken 2 - utskifting av leilighetsdører
Saksnummer: 202523258

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/57/400/129:
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

10.11.2000 - Dokumentnr: 66906 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/20464
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

26.08.2010 - Dokumentnr: 638340 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/20465

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 146 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2026

Megler
Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

Megler 2
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Badebakken 10, 3r., 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 57, bnr. 400, snr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 69 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26067 **Eiendomsverdi ref nr:** GB1563

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstpartner.no
905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms selveierleilighet i Sameiet Badebakken 2-34. Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 1998 og/eller hvilken forskrift (TEK 97) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring med enkle hjelpemidler, uten destruktive inngrep (unntatt hulltaking ved våtrom), jf. Forskrift til Avhendingslova og NS 3600. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten, det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør definisjon av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

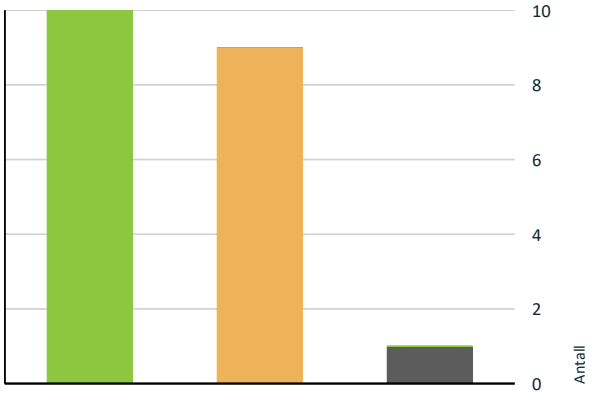
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Soverom er delt opp med skyvedørsfronter. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny varmtvannsbereder og montert automatisk vannstoppesystem, VVS Gruppen
2025	Modernisering	Ny kjøkkenventilator, Teknovent Alla
2026	Modernisering	Ny bunnventil i servant på badet, samt ny vannlås og avløpsrør ned til gulvet, utført av Boligrørleggeren

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra byggeår. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra byggeår, samt entrédør B-30/40db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong på ca. 11,5 m² Epoxy på gulv, lys, stikkontakt, utv. bod og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,04 m, høyde til bakkenivå er ca. 7,9 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av spilevegg, tapet og malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,4 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis svelling i parkett og bruksslitasje på parkett. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis overflatebehandling må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 22 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 4 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er av type 3-speils profilerte innerdører m/malt karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og et soverom, samt garderobeskap på begge soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 1998 og/eller hvilken forskrift (TEK 97) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater himling består av malte stålplater m/downlights. Inspeksjonsluke i himling for tilgang til vannrør.

Overflater vegg består av fliser. Det anbefales på generelt grunnlag å vaske fliser og fuger med fugerens for å kunne fjerne misfarging og kalkbelegg. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone. Dette er derimot ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader i vegg da instrumentet kun søker 2-3 cm. inn i konstruksjonen. Manglende utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis riss i fuger rundt fliser og stedvis manglende fuger. Sprekk/riss i fuger rundt fliser og manglende fuger i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis sprekk i flis/fliser. Sprekk/riss i fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.

For å kunne endre tilstandsgrad så må fuger med riss/sprekkdannelser skiftes ut og der det mangler fuger må det etterfylles. Utskifting av fuger i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Riss/sprekker i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende. Riss/sprekker kan også indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å kunne endre tilstandsgrad så må flis/fliser med riss/sprekk byttes. Bytting av flis/fliser i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Sprekk i flis kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende.

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det anbefales å vaske fliser og fuger med fugerens for å kunne fjerne misfarging og kalkbelegg. Det er målt 16 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 7-18 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 10 mm.

TEK 97 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell (25 mm.) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC-sluk i gulv på bad/wc. Ikke synlig membran i sluk, eller membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for evt. membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, innfliset speil m/overlys, veggskap, lukket dusjhjørne m/skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av krakelering i emalje på servant.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

For å få tilstandsgrad 1 så må servant byttes. Servant med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrad er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 15 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4. ETASJE > BAD

TG EU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter, laminat benkeplate m/fliser over, 1 ½ oppvaskkum m/benkebeslag, kjøkkenventilator i stål/glass, samt frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Noe svelling i benkeskap under oppvaskkum, ellers normal bruksslitasje.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål/glass med forsert avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem med magnetventil på kaldtvanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i himling.

Stoppekran er lokalisert i vannskap og funksjonstestet. Stoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken og funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen og det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene. Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. Eldre vannrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Merking av kurser i vannskap er viktig for å lokalisere hvor en evt. lekkasje fra rør-i-rør vannsystemet stammer fra.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen og det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre avløpsrør er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes. Eldre avløpsrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad/wc og kjøkken, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra 2020 plassert i benkeskap på kjøkken. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på varmekabel på bad/wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres. Når varmekabel blir eldre er det større risiko for at denne kan ryke.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Automatsikring i sikringsskap. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Det er oversendt faktura fra Boligelektrikeren på følgende arbeid: Montert prelude over speil, montert 3 hide a light spottere på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001 Elektrisk anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet. Boligen har byttet eier siden oppføringstidspunkt og det er usikkert om det er utført noe arbeid på det elektriske anlegget.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk anlegg i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på det elektriske anlegget av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Det vil si at det kan være feil og mangler på anlegget som ikke er oppdaget, samt utført arbeid på det elektriske anlegget som er utført av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll av kvalifisert EL-takstmann for å få bedre oversikt over tilstand på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etg. og øvrige etasjer dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt/usikkert område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Dagslys:
Det er registrert ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp på et soverom etter dagens forskrifter.

TEK 17 § 13-7 Lys: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og oppholdsrom i boenhet.

Konsekvens/tiltak

- Dagslys:
Det bør etableres tilfredsstillende tilgang dagslys iht. Byggteknisk forskrift på soverom ved montering av flere, evt. større vinduer. Manglende tilgang på dagslys kan blant annet føre til svekket trivsel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

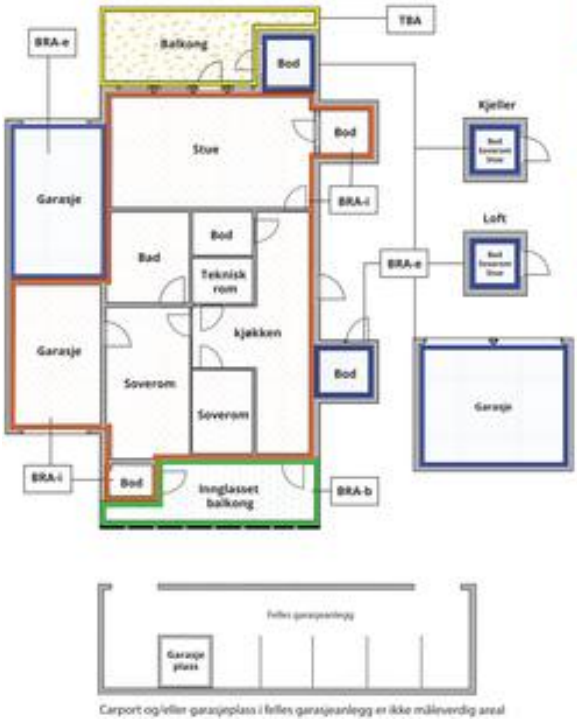
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	69			69	12
Bod på balkong		2		2	
SUM	**69**	**2**			**12**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom		
Bod på balkong		Bod	

Kommentar

Bod på balkong på ca. 1,8 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023. Vegg mellom bolig (BRA-i) og bod (BRA-e) er medtatt i arealet til bod iht. måleregler i NS 3940. Gulvareal i bod er på ca. 1,6 m².

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940. Sjakt i tilknytning til bad/wc og mellomrom mellom badekabin og leilighetsgrense er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen. Dette arealet er ikke tilgjengelig for måling, men er skjønnsmessig vurdert. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 69,4 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Soverom er delt opp med skyvedørsfronter. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgraderinger i boligen er listet opp under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Stian Aass	Takstingeniør
	Kurt Remi Ahlquist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	400	0	129	18323.7 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Badebakken 10

Hjemmelshaver
Kurt Remi Ahlquist

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Badebakken 2-34	70 / 20465	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	982795796

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 4. etasje av 6 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til sydvendt balkong på ca. 11,5 m²

Leiligheten har spilevegg tapet og malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Leiligheten disponerer 1 stk. bod på balkong og garasjeplass i felles garasje med lader til EL-bil. Gjesteparkering tilknyttes sameiet, ellers gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende Nydalen/Bjølsen med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, serveringssteder samt barnehage og skoler. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter med Akerselva som nærmeste nabo, samt Voldsløkka idrettspark med store grøntområder. Boligen disponerer felles grøntareal mellom blokkene med sittegrupper samt lekeapparater for barn og er skjermet og barnevennlig innenfor sameiets grenser

Sameiet består av 259 seksjoner, ligger i bydel 8 Nordre Aker og har adresse Badebakken 2-34. Styret har utarbeidet vedlikeholdsplaner for sameiet. Tidligere vedlikeholdsarbeider ligger tilgjengelig på sameiets nettsider http://badebakken.com/.

Det opplyses i årsberetning følgende:
Samtidig fikk styret i 2017 utarbeidet en oppdatert vedlikeholdsplan, som styret fortsatt styrer etter. Årsmøtet er også konsultert om det var ønskelig med engangsinnbetalinger, eller om det betydelige vedlikeholdsetterslepet i sameiet skulle lånefinansieres. Årsmøtets unisone tilbakemelding var at vedlikeholdet skulle lånefinansieres. For ytterligere informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596939			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. NS 3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid

Forutsetninger

å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner da dette krever destruktive inngrep i konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

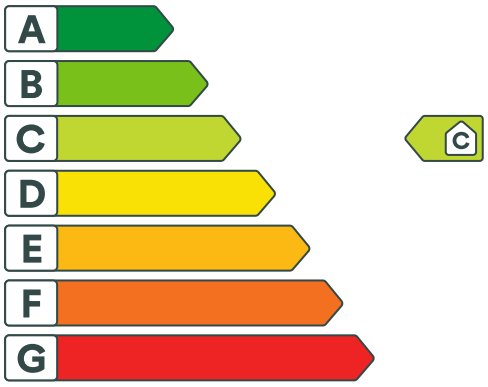
De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

enova

Energiattest



Adresse **Badebakken 10, 0467 OSLO**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309563**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81715998**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **129**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **130,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **130,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 974 kWh**



Badebakken 10, 0467 OSLO

Detaljering

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



Badebakken 10, 0467 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kurt Remi Ahlquist	9578-5997-4-487554	2026-06-02 08:43:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0347/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Badebakken 10, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Kurt Remi Ahlquist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6596939
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameie. Styret har denne informasjonen og har ansvar for ytre vedlikehold. Malt fasade. Fikset tak. Endret dekke på terasse

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

Eventuell kommentar: Sameie. Styret har denne informasjonen og har ansvar for ytre vedlikehold.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder 2020 VVS Gruppen AS Montert elektrisk vannstopp 2020 VVS Gruppen AS Byttet ventilator 2025 Teknovent Alla

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke pipe

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny Tilstandsrapport under utarbeidelse i forbindelse med salg. Kommer ca 4.6.2026 Tilstandsrapport når jeg kjøpte i 2015-

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport når jeg kjøpte. Tror det er i tilstandsrapport jeg får utviklet.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppussing av korridorer er i gang.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0347/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kurt Remi Ahlquist	**2026-06-02**

Identifikasjon

Kurt Remi Ahlquist

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0347/26 . Vår ref.: 5933-1-129 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Badebakken 2-34
Organisasjonsnr:	982795796
Seksjonseier:	Ahlquist, Kurt Remi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	129
Adresse:	Badebakken 10, 0467 OSLO
Seksjonsnummer:	129
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 styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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 garasjeplass 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 faktureringstidspunktet. 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	6 433 175,00
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	74 680 367,00
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: 6 124,65,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 124,65	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	537,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 482,-
Annen formue:	45 514,-
Gjeld:	282 233,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207559091
Restsaldo:	22 234,25
Kapitalkostnader:	245,87
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208668013
Restsaldo:	258 472,75
Kapitalkostnader:	1 647,85
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 280 706,98,-, pr. dags dato.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Handelshøyskolen BI - campus Oslo. Adresse: Nydalsveien 37. Rom: A2 - Red 13.

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 møtet. 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 protokollfører og protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reseksjonering av seksjon 33
8. Sameiets felleskostnader kan ikke økes utover KPI
9. 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 er valgt.

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 opptelling 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 protokollfører og 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

Velges i årsmøtet

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 at årets underskudd 2025 dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd 2025 dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. 5933 Revisjonsberetning.pdf
2. 5933 Årsregnskap 2025 1.pdf
3. 5933 Arsrapport_FINAL_08.04.2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 800 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 800 000.

Sak 7

Reseksjonering av seksjon 33

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eier av seksjon 33, Per Heggenes, har søkt om årsmøtets godkjenning til å dele seksjonen i to, slik at den minste enheten, som i dag er registrert som tilleggsdel, kan opprettes som egen seksjon med eget seksjonsnummer.

Plantegningen viser at seksjonen består av to separate boenheter med et bruksareal (BRA) på henholdsvis 69 m² og 47 m². Begge enhetene har eget kjøkken og bad, se vedlegg..

I henhold til søknaden skal parkeringsplassen som i dag tilhører seksjon 33, videreføres som tilleggsdel til den største enheten.

Styret viser til tidligere praksis i sameiet, hvor seksjoner med samme planløsning er reseksjonert etter tilsvarende kriterier, det vil si at det foreligger to fysisk adskilte boenheter med egne innganger, kjøkken og bad.

Styret vurderer at vilkårene for enkel reseksjonering også i dette tilfellet er oppfylt uten ombygging, ettersom begge enhetene fremstår som selvstendige boenheter.

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 33.

Etter reseksjoneringen vil seksjon 33, som i dag har et bruksareal (BRA) på 116 m², få et nytt bruksareal på 69 m². Dagens ene parkeringsplass videreføres som tilleggsdel til denne seksjonen.

Den nåværende tilleggsdelen opprettes som ny seksjon 260 med et bruksareal (BRA) på 47 m². Den nye seksjonen vil ikke ha parkeringsplass som tilleggsdel.

Etter reseksjoneringen skal felleskostnadene for begge seksjoner beregnes på grunnlag av nytt bruksareal, som danner grunnlag for fastsettelse av ny eierbrøk, i tråd med gjeldende praksis i sameiet.

Samtlige kostnader knyttet til gjennomføring av reseksjoneringen dekkes av nåværende seksjonseier.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 33 i samsvar med styrets innstilling.

Vedlegg
4. Seksjonering - Sekjson 33 - Badebakken 18 - 30.01.26.pdf

Sak 8

Sameiets felleskostnader kan ikke økes utover KPI

Forslag fremmet av:
Tom Benjaminsen og Elin Kr. Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til årsmøtet i Badebakken

Badebakken er et flott sted å bo! De siste årene har det blitt utført flere store og nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Dette har gjort at felleskostnadene har blitt økt 10% år for år fram til i år, hvor økningen reelt sett er på mellom 10 og 15% når en tar med at TV-pakke ikke lengre er med i felleskostnadene. For manges vedkommende har felleskostnadene doblet seg på litt mindre enn 10 år. I samme periode har SSB's konsumprisindeks steget i underkant av 40%.

Det er blitt dyrt å bo i Badebakken, spesielt for barnefamilier og yngre mennesker. For å unngå at stadig flere i denne kategorien flytter, slik at det bare blir eldre formuende samt folk som bor i utleieleiligheter som har råd til å bo her, ber vi årsmøtet vedta en pause i store oppussingsprosjekter med tilhørende økninger av felleskostnader etter at prosjektet med oppgangene er ferdig.

Forslag til vedtak:

«Etter at prosjektet med oppussing av oppganger i sameiet er ferdig, vil eventuelle videre prosjekter bli tilpasset en økning i felleskostnadene som ikke går ut over SSB's konsumprisindeks»

Med hilsen

Tom Benjaminsen og Elin Kr. Eriksen

Badebakken 6

H 502, Snr 161

Styrets innstilling
Innledningsvis vil styret kort gjengi daværende styres redegjørelse for felleskostnadene de første 15 årene i sameiet, gitt på årsmøtet i 2016:

«De første 3 årene i sameiet (2001-2003) ble felleskostnader satt opp mellom 10-20 % hvert år. I de neste 6 årene (2004-2009) økte ikke felleskostnadene. Fra 2004 til 2009 ble det ikke bare avsatt lite til vedlikehold, men noen år var resultatet i minus. I disse årene kunne sameiet ha opparbeidet seg nødvendig kapital til nødvendig større vedlikehold ihht. til vedlikeholdsplanene 2010-2019. I samme periode satt leverandørene våre opp prisene fra 3- 38 % hvert år. Fra 2010 har felleskostnadene økt fra 2.5. % til 30 % i fjor. Felleskostnadene i sameiet har derfor et etterslep pga. for lave felleskostnader. De siste 4 årene har styret gradvis økt felleskostnader for å sikre både løpende vedlikehold og drift, men også for å kunne gjennomføre nødvendig større vedlikehold og reparasjon. En av de største løpende utgifter sameiet har, er kommunale avgifter og renovasjon. I 2015 var disse på 1.4 millioner. De siste år øker disse med 30 %. Det tilsvarer en øking på 420000 kr. Bare for å dekke dette må styret øke felleskostnader med 6 %. Når så andre leverandører øker mellom 5-8 %, så sier det seg selv at 10 % økning, ikke engang dekker løpende vedlikehold og drift. Felleskostnadene i sameiet er fremdeles for lave for å sikre tilstrekkelig kapital for å gjennomføre nødvendig større vedlikehold

ihht. vedlikeholdsplaner og å sikre sameiet tilstrekkelig likviditet.Styret har plikt og rett til å sikre at felleskostnader dekker økte innkjøpskostnader knyttet til løpende drift og vedlikehold og større vedlikehold ihht vedlikeholdsplaner. Styret har mottatt tilbakemelding fra OBOS om at våre leverandører og kommunale tjenester øker mellom 3 % og 12 %. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016. Økning i felleskostnader i 2016: Styret mener at det derfor er nødvendig å øke fellesutgiftene med 20 % fra 1.7.2016. Budsjettet er basert på 20 % økning fra 1.7.2016. Sameiet bør ha en buffer på sparekonto på minst 2 millioner for å sikre likviditeten. I tillegg bør det avsettes minst 2 ganger månedlige felleskostnader hvert år for å sikre gjennomføring av vedlikeholdsplaner 2017-2019 og de påfølgende vedlikeholdsplaner. … Sameiet har ikke tilstrekkelig kapital pr. d.d. til å gjennomføre vedlikeholdsplanene 2016-2019.»

Jamfør ovenstående vil dagens styre bemerke at sameiet i styreåret 2015-16 ikke hadde likviditet til å dekke sine løpende økonomiske forpliktelser da driftskontoen gikk tom. Sameiet måtte derfor ta opp en kassekreditt i OBOS-banken på kr. 1,5 million for å kunne betale ordinære driftsutgifter.

Til informasjon har felleskostnadene økt med 90% de siste 10 årene, se oversikt:

2016: 20 %
2017: 10 %
2018: 0 %
2019: 5 %
2020: 5 %
2021: 10 %
2022: 5 %
2023: 10 %
2024: 10 %
2025: 10 %
2026: 5 %

Samtidig fikk styret i 2017 utarbeidet en oppdatert vedlikeholdsplan, som styret fortsatt styrer etter. Årsmøtet er også konsultert om det var ønskelig med engangsinnbetalinger, eller om det betydelige vedlikeholdsetterslepet i sameiet skulle lånefinansieres. Årsmøtets unisone tilbakemelding var at vedlikeholdet skulle lånefinansieres.

SSBs konsumprisindeks (KPI) måler den generelle prisutviklingen i samfunnet, mens kostnadene i et sameie påvirkes av mer konkrete forhold. KPI er ikke et egnet styringsverktøy for sameiet når den ikke reflekterer faktiske kostnader. Sameiets kostnadsbilde domineres av bygg- og vedlikeholdsarbeid, håndverkertjenester, energi, forsikringer, kommunale avgifter, rentenivå og lignende som ofte utvikler seg annerledes og gjerne raskere enn KPI.

Et eksempel er at sameiets forsikringspremie på 10 år har økt med 395 %, fra 350 000 kr til 1 730 000 kr. Et annet eksempel er kommunale avgifter som har økt med 195%, fra 1 390 000 kr til 3 400 000 kr og det er varslet ytterligere økning på 20 % i både 2027 og 2028. Hvis en legger til grunn de varslede økningene, vil økningen fra 2016 til 2028 være på 252 %, slik at de kommunale avgiftene da vil ha økt til 4 900 000 kr tilsvarende nesten en fjerdedel av felleskostnadene.

Styret har forståelse for at økninger i felleskostnader kan oppleves som krevende. Samtidig bygger forslaget fra seksjonseier på enkelte forutsetninger som etter styrets vurdering er forenklede og ikke tilstrekkelig dokumenterte.

Styret vil presisere at en vesentlig del av økningen i felleskostnadene de senere årene ikke bare skyldes økt løpende drift, men også renter og nedbetaling av lån knyttet til nødvendig, lånefinansiert vedlikehold av bygningsmassen.

Om slike vedlikeholdskostnader dekkes gjennom løpende felleskostnader over tid, eller gjennom større engangsinnbetalinger fra den enkelte seksjonseier, endrer ikke den samlede kostnaden ved å eie og bo i sameiet.

Lånefinansiering medfører riktignok en merkostnad i form av renter, men er valgt for å sikre en jevnere og mer forutsigbar belastning for den enkelte seksjonseier, samt en jevnere fordeling av kostnadene over tiltakets forventede levetid. Dette må også ses i lys av at mange seksjonseiere uansett måtte ha tatt opp lån dersom vedlikeholdet i stedet skulle vært finansiert gjennom engangsinnbetalinger. Det gjentas at lånefinansiering av vedlikehold og rehabilitering er årsmøtets foretrukne finansieringsform.

Styret er forpliktet til å ha et helhetlig og langsiktig perspektiv i sitt arbeid med drift og vedlikehold av sameiet og må forholde seg til de faktiske kostnadene. På lik linje med beboerne i sameiet er styret opptatt av kostnadsnivået og å balansere vedlikeholdsbehov og økonomistyring på en fornuftig måte.

Styret kan forsikre om at gjennomførte vedlikeholdstiltak er i samsvar med vedlikeholdsplan, og at tiltakene konkurranseutsettes og gjennomføres så kostnadseffektivt som mulig for å sikre best mulig pris og kvalitet.

Etter vedtektenes punkt 8-4 annet ledd er det styret som treffer beslutninger om budsjett og vedlikeholdsplaner. Styret informerer på ordinært vis om kommende års budsjett og vedlikeholdsplaner på årsmøtet, og gir status på vedlikeholdsarbeidene, og dette er den etablerte arenaen for samspill mellom styret og seksjonseierne, jf. vedtektenes punkt 9-4 tredje ledd.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget til seksjonseier forkastes.

Styret har vurdert forslaget opp mot sameiets vedtekter og eierseksjonsloven, og har i den forbindelse innhentet råd fra OBOS og sameiets advokat. Vurderingen er at forslaget ikke kan vedtas av to selvstendige grunner.

For det første pålegger vedtektene punkt 5-2 og 8-3 og eierseksjonsloven § 33 sameiet å holde fellesarealene, inkludert bygningen, forsvarlig ved like. Plikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting. Eierseksjonsloven § 33 er ufravikelig, jf. § 5. En begrensning slik foreslått, bundet til konsumprisindeksen følger ikke faktiske bygg- og vedlikeholdskostnader og kan i praksis gjøre det umulig å oppfylle sameiets lovpålagte plikter. En slik begrensning er derfor ugyldig og i strid med loven, uavhengig av hvilken form den gis.

For det andre kan en varig og generell begrensning av sameiets handlefrihet uansett ikke innføres gjennom et ordinært vedtak på årsmøtet, verken bindende eller rådgivende, jf. vedtektene punkt 8-4 og eierseksjonsloven § 58. En slik begrensning er av vedtektsmessig karakter og krever vedtektsendring med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektenes punkt 13-2 og eierseksjonsloven § 27.

Forslaget har dermed ikke hjemmel i lov eller vedtekter og kan derfor ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslaget forkastes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling av kandidater til de ulike vervene fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Geir Faremo
- Knut Reidar Wangen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Anne Tove Sandal Teigenes
- Mona Karin Henjesand

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anna Pia Christina Østrem
- Berit Tafjord Heier
- Vera Schwach

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BADEBAKKEN 2-34.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T7IE5-EP4J0-QGTA7-ZCUYX-J8MJP-V6E3E

SAMEIET BADEBAKKEN 2-34
ORG.NR. 982795796, KLIENTNR. 5933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 511 522	18 721 769	20 655 000	21 630 197
Andre inntekter	3	270 680	387 055	240 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 782 202**	**19 108 824**	**20 895 000**	**21 880 197**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-376 140	-105 750	-110 000	-1 373 800
Styrehonorar	5	-750 000	-750 000	-750 000	-800 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 276	-24 326	-29 000	-29 870
Forretningsførerhonorar		-340 650	-325 088	-344 000	-359 480
Konsulenthonorar		-287 181	-172 445	-350 000	-280 000
Drift og vedlikehold	7	-6 183 109	-3 836 197	-1 865 000	-1 850 000
Forsikringer		-1 691 705	-1 207 733	-1 692 000	-1 895 040
Kommunale avgifter	8	-2 784 845	-2 594 074	-2 845 000	-3 400 000
Energi/fyring	9	-231 000	-374 412	-514 000	-514 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 544 078	-1 415 681	-1 503 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-2 153 237	-2 750 037	-2 573 000	-1 269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 374 223**	**-13 555 741**	**-12 575 000**	**-12 271 190**
DRIFTSRESULTAT		**4 407 979**	**5 553 082**	**8 320 000**	**9 609 007**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	156 443	202 805	0	160 000
Finanskostnader	12	-4 802 198	-5 039 012	-4 864 000	-6 990 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 645 755**	**-4 836 208**	**-4 864 000**	**-6 830 000**
ÅRSRESULTAT		**-237 776**	**716 875**	**3 456 000**	**2 779 007**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	716 875		
Udekket tap:		-237 776	0		

SAMEIET BADEBAKKEN 2-34
ORG.NR. 982795796, KLIENTNR. 5933

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 845	85 426
Forskuddsbetalte renter		0	75 572
Forskuddsbetalte kostnader		41 761	375 588
Andre kortsiktige fordringer	14	456 197	348 231
Driftskonto OBOS-banken		9 568 521	8 286
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 244	0
Sparekonto OBOS-banken		3 970 638	5 482 368
SUM OMLØPSMIDLER		**14 072 206**	**6 375 471**
SUM EIENDELER		**14 072 206**	**6 375 472**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-68 318 331	-68 080 556
SUM EGENKAPITAL		**-68 318 331**	**-68 080 556**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	81 554 658	73 584 458
SUM LANGSIKTIG GJELD		**81 554 658**	**73 584 458**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		230 460	222 731
Leverandørgjeld		366 391	512 939
Skyldige offentlige avgifter	17	43 986	0
Påløpte renter		28 108	135 900
Energiavregning	18	25 792	0
Annen kortsiktig gjeld	19	141 141	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**835 879**	**871 569**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 072 206**	**6 375 472**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2026
Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Amund Bergan | Berit Tafjord Heier | Knut Reidar Wangen

Knut Paulsen | Geir Faremo

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	338 764
Felleskostnader	20 163 517
Felleskostnader 2024 innbetalt 2025	9 241
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 511 522**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	13 750
Leie p-plass	257 024
Opprydding kundereskontro	-94
SUM ANDRE INNTEKTER	**270 680**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-209 174
Påløpte feriepenger	-21 336
Arbeidsgiveravgift	-138 816
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-4 014
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-376 140**

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-750 000
SUM STYREHONORAR	**-750 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 257

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-32 276
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 276**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Oslo Entreprenørbedrift AS	-250 000
Oppussing av oppganger	-3 421 547
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 671 547**
Drift/vedlikehold bygninger	-286 502
Drift/vedlikehold VVS	-20 739
Drift/vedlikehold elektro	-834 317
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-406 458
Drift/vedlikehold heisanlegg	-321 598
Drift/vedlikehold brannsikring	-234 438
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 363
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-227 697
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-85 949
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 183 109**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-1 979 269
Renovasjonsgebyr	-805 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 784 845**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-238 980
Andre fyringskostnader	7 980
SUM ENERGI / FYRING	**-231 000**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 027
Håndverktøy	-105 417
Diverse utstyr	-40 760
Vaktmestertjenester	-593 847
Vakthold	-31 440
Renhold ved firmaer	-468 323
Snørydding	-55 037
Gressklipping	-262 999
Andre driftskostnader	-289 067
Kontor- og datarekvisita	-1 111
Trykksaker	-6 527
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-19 656
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 257
Andre kontorkostnader	-62 491
Telefon, annet	-40 521
Porto	-8 935
Kontingenter	-5 300
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 222
Bank- og kortgebyr	-6 406
Velferdskostnader	-89 893
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 153 237**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	138 270
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 284
Andre renteinntekter	2 748
SUM FINANSINNTEKTER	**156 443**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-447 080
Pantegjeldsrenter	-2 597 061
Pantegjeldsrenter	-1 420 380
Pantegjeldsrenter	-336 964
Renter på leverandørgjeld	-713
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 802 198**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gassavregning 2025	93 962
Påløpt andel strøm lading el-bil beboere 2025	206 951
Timepark 4q 2025	65 284
Statnett	90 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**456 197**

NOTE 15
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 sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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 låne-opptaket 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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 014 200	
Nedbetalt i år	407 494	
		-6 578 306
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden var 25 år.		
Opprinnelig 2018	-4 000 000	
Økning 2019	-30 000 000	
Økning 2020	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 934 918	
Nedbetalt i år	1 076 833	
Innfridd desember 2025	41 988 249	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden var 25 år.		
Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Økning 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 466 424	
Nedbetalt i år	504 391	
Innfridd desember 2025	23 029 185	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-75 083 457	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	107 105	
		-74 976 352
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-81 554 658**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 244
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 742
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-43 986**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-48 000
Avregning 2025. faktureres 2026	-93 962
SUM INNTEKTER	**-141 962**

KOSTNADER

Gass forbruk 2025	140 530
SUM KOSTNADER	**140 530**

Uoppgjorte avregninger totalt	-24 360
SUM ENERGIAVREGNING	**-25 792**

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

Skyldig feriepenger	-21 336
Avsatt styrehonorar fra 24/25. Utbetales 2026	-119 805
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-141 141**

Styrets årsrapport 2026

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

Styrearbeid er et verv som fortrinnsvis utøves på fritiden, vanligvis på kveldstid og helger, men det er også mange møter på dagtid med blant annet leverandører, for å følge opp driftsoppgaver og små og store prosjekter.

Styret 2025-2026 har per 8. april avholdt 18 styremøter. Styrets samlede tid bare brukt på styremøter utgjør ca. 5-600 timer per år.

Styret behandler også et bredt spekter av saker. I 2025 ble det registrert ca. 2200 nye saker i vårt saksbehandlingssystem, som er en økning på ca. 800 saker (57%). De fleste av disse er beboerinitierte spørsmål og saker. Hvis en tar utgangspunkt i et snitt på 15 minutter per sak utgjør det ca. 600 timer i året.

I tillegg til at styret bruker tid på å følge opp beboerhenvendelser, går det også med mye tid på å følge opp styrearbeid og oppgaver mellom styremøtene, herunder vurderinger, og pågående og planlagte prosjekter, rehabilitering og vedlikeholdsplaner.

Styret følger også opp våre ansatte og daglig drift, herunder fakturagodkjenning, regnskap, budsjett, leverandører, HMS, brannvern, forsikringssaker, naboklager, offentlige myndigheter og annet som gjelder bomiljøet etc.

Informasjonskanal

Sameiets informasjonskanal er Vibbo.no. Her finner du mye nyttig informasjon om sameiet, din bolig, felleskostnader etc.

Temaene på Vibbo oppdateres regelmessig og er relevante for alle som eier leilighet og/eller bor i sameiet. Det er derfor viktig at de som leier ut leiligheten registrerer leietakerne på Vibbo.no så de får tilgang til relevant informasjon og kan holde seg oppdatert om hva som skjer i sameiet. Du gir tilgang til leietakere på Vibbo.no ved å velge ditt Profilbilde > Min bolig > Legg til beboer.

I tillegg til temaene på Vibbo.no, er tjenesten også styrets viktigste nyhetskanal for å informere løpende om det som skjer gjennom året.

I 2025 publiserte styret 47 nyheter på Vibbo.no. I årsberetningen trekker vi derfor frem et summarisk og konsentrert utvalg av de viktigste sakene.

Hvis du ikke finner svar på Vibbo.no kontakter du styret enklest på epostadressen **post@badebakken.com** eller telefonnummer **475 00 650**.

Statistikken på neste side viser at vi når de aller fleste seksjonseierne i sameiet på Vibbo.no (tall hentet 4. april 2026).



Endret driftsmodell for vaktmestertjenester og grøntskjøtsel

Sameiet har siden 2017 frem til 2025 kjøpt innleide tjenester fra Bygårdsservice som omfattet vaktmestertjenester, renhold, snøbrøyting og grøntskjøtsel.

Den tjenesten som holdt lavest kvalitet og krevde mest oppfølging fra styret og vaktmester, var grøntskjøtsel, fordi arbeidet i hovedsak ble utført av sesongarbeidere.

I 2025 ansatte sameiet to personer som erstatning for innleid vaktmestertjeneste og grøntskjøtsel levert av Bygårdsservice AS. Styret håper faste ansatte vil gi oss bedre tjenester over tid.

Vidar Sivertsen ble ansatt som vaktmester i 50% stilling fra 9. juni 2025 og Jonas Kjenner ble ansatt som anleggsgartner i 100% stilling fra 1. desember 2025.

Kostnaden ved faste ansatte i 150% stilling, er omtrent på samme nivå som kjøp av vaktmestertjeneste og grøntskjøtsel gjennom Bygårdsservice AS.

Oppsigelse av driftsavtale med Bygårdsservice AS

Ettersom sameiet ansatte vaktmester og anleggsgartner, valgte vi å avslutte de øvrige tjenestene som Bygårdsservice leverte. Foruten avslutning av vaktmestertjenester og grøntskjøtsel, avsluttet vi da også renhold og vinterbrøyting og strøing.

I forbindelse med oppsigelse av driftsavtalen i 2025 forhandlet sameiet seg frem til en økonomisk kompensasjon fra Bygårdsservice på ca. kr 300 000,- for mangelfulle leveranser.

Nye driftsavtaler:

Renhold
Det ble inngått avtale med vaskefirmaet Vaskeladden AS om levering av renholdstjenester til sameiet fra 1. august 2025. De skal rengjøre alle oppganger og innvendige fellesarealer etter følgende renholdsplan:

Ukentlig renhold (hver fredag): Inngangspartier, inkludert glass i dørene, oppganger, trapperom, heiser (inkludert dørslisser) og sykkelboder vaskes én gang per uke.

Månedlig renhold (siste fredag i måneden): Fellesboder, bøttekott og tekniske rom rengjøres én gang per måned. Heis og heisdører poleres én gang per måned.

Matteskift: Matter i heiser og oppganger skiftes ukentlig vinterstid og annenhver uke sommerstid.

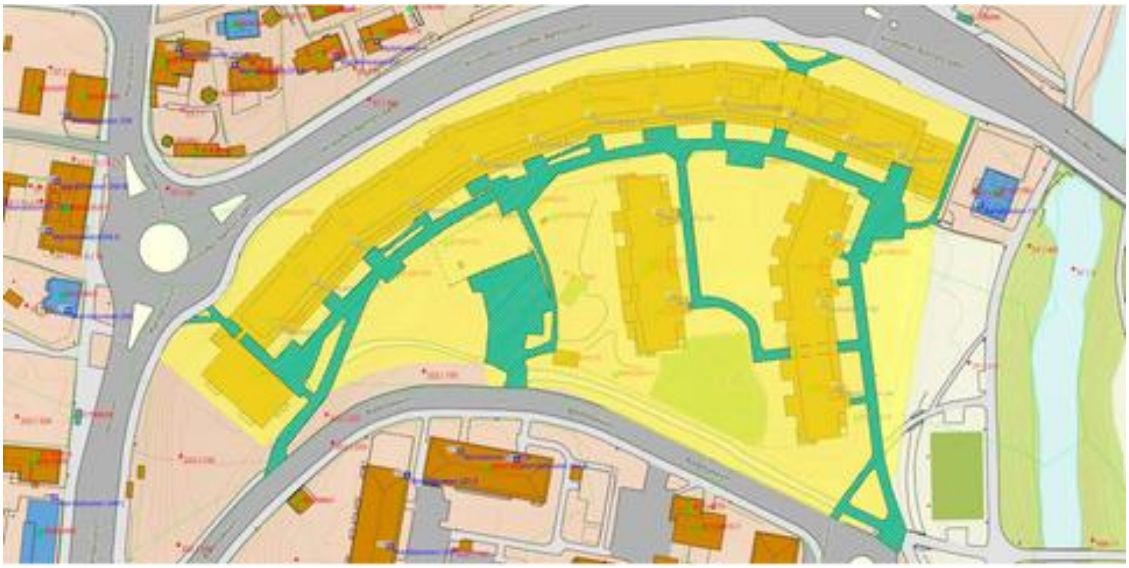
Vinduspuss (to ganger årlig): Vinduer i trapperommene rengjøres inn- og utvendig to ganger per år, normalt i april og oktober.

Det har vært noen innkjørings- og kvalitetsutfordringer. Hvis dette ikke bedrer seg, bytter vi vaskefirma.

Snøbryting og strøing
Styret inngikk avtale med Lien Trepleie & Utemiljø AS om brøyting og strøing mellom 15. oktober og 15. april.

I avtalen inngår det at de uoppfordret igangsetter snøbrøyting (maskinelt og for hånd), ved snøfall på 5 cm eller mer i perioden 15. oktober til 15. april.

Firmaet skal også utføre preventiv strøing når vær- og føreforhold tilsier risiko for glatte partier. Avtalen omfatter de grønnskraverte områdene som ses på bildet nedenfor.



Ulovlig bruksendring

Styret fulgte opp et forhold med ulovlig hyblifisering av leilighet. Plan- og Bygningsetaten har særskilt fokus på problemet og forholdet ble rettet.

Vedtektsstridig salg

Styret fulgte opp et vedtektsstridig salg av bolig til firma. Forholdet ble rettet gjennom nytt salg til fysisk person i samsvar med vedtektene.

Uteområdet i barnehagen

Oslobygg KF har bare gjennomført halvparten av den planlagte rehabiliteringen av uteområdet i barnehagen av økonomiske årsaker. Styret har hatt og har dialog om arbeidene som ikke er sluttført.

Oppussing av oppganger

Styret viser til tidligere informasjon gitt på Vibbo.no, årsmøter og årsrapporter.

Sameiet har inngått avtale med Frier Byggservice AS om oppussing av alle oppgangene.

Prosjektet startet 1. desember 2025 og arbeidene er planlagt ferdigstilt innen 2. november 2026.

Prosjektet gjennomføres i utgangspunktet som et fastprisprosjekt med en kontraktssum på ca. 33,6 millioner kroner inkl. mva.

Oppussingen er lånefinansiert. Sameiet har refinansiert de to største lånene i et nytt rammelån på 105 millioner kroner. Nedbetalingstiden er p.t. 30 år.

I budsjettet for 2026, er den økte benyttelsen av rammelånet hensyntatt i de stipulerte felleskostnadene for inneværende år.

Prosjektet omfatter en totalrehabilitering av alle overflater i oppgangene – oppgangsdører, gulv, trapper, vegger og tak – rekkverk, postkasser, entredører og automatisk styring av belysning som gjør at lyset kun er påslått når mennesker beveger seg i oppgangene. Alle branndetektorer skiftes, samt lede- og nødlys.

Det blir også elektronisk dørautomatikk med avbruddsfri strømforsyning og mobilnøkkel på alle oppgangsdører, dører til garasje, sluser, sykkelrom og boder i fellesareal. Dette er i samsvar med universell utforming, og vil bedre sikkerheten ved at færre nøkler kommer på avveie, og gjøre det enklere å gi tilgang til håndverkere og leverandører ved behov.

Avtale med Global Connect

Sameiets kollektive avtale med Telia om levering av internett og TV ble sagt opp og erstattet med en ny kollektiv avtale fra Global Connect med en hastighet på 2,5 Gbps (2500 Mbps) fiber til hver leilighet.

Det er en 5 års fastprisavtale med en pris per leilighet på kr 149,- inkl. mva. per måned (dekkes gjennom felleskostnadene). Årlig besparelse for sameiet med den nye avtalen uten TV er ca. kr. 1 million.

Fra 1. januar 2026 står hver enkelt beboer fritt til å velge om de vil ha TV-kanaler, og velge mellom forskjellige leverandører. Sameiet har fremforhandlet en TV-pakke hos Allente, og det er kun 69 som har bestilt TV-pakke. I den gamle avtalen med Telia betalte sameiet for 274 TV-pakker uavhengig av om de ble brukt eller ei.

Tak- og markterrasserehabiliteringsprosjektet

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

Styret har siden forliksavtalene ble inngått med Viking Entreprenør AS (VE) sørget for å foreta utbedringer av mange restanser.

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 jobber fortsatt med restanser etter tak- og markterrassearbeidene. Noen arbeider skulle vært utført av annen entreprenør.

Imidlertid har styret for tiden dialog med VE, med tanke på inspeksjon av et utvalg bassengklynger, samt isolasjon av MA-rør i boder. Dette i lys av at arbeidene fortsatt er innenfor reklamasjonstiden.

Hvis styret ikke kommer i mål med VE, vil utbedring skje ved hjelp av et annet firma.

Kontroll av alle ladebokser i garasjen

Det siste året har sikringer, i tilknytning til ladeanlegget for elbil i garasjen, ved to anledninger blitt utløst, som skyldes varmgang i ladeplate / ladeboks.

Elektro-Sivert har derfor kontrollert alle ladeplater med tilkoblet ladeboks. Det ble da oppdaget at 36 av ladeplatene hadde elektriske kabler som ikke var tilstrekkelig festet. Forholdet er nå utbedret. Ladeplater kontrolleres alltid ved nymontasje av ladeboks.

Et utvalg av styrets prioriterte og løpende oppgaver i styreperioden 2025-2026

- Styret byttet til sensorstyrte LED-lamper i garasjen og LED-lamper langs gangveiene. Etter overgangen til sensorstyrte LED lamper i garasjen og LED lampene langs gangveiene, viser strømregningen at vi har redusert årlig strømforbruk med ca. 25 000 kW.
- Styret har fått installert ny garasjeport fra Sollihøgda Portservice as
- Styret har bestilt den siste boningen i Badebakken ettersom de nye gulvene ikke skal bones.
- Styret har bestilt Norgespris på strøm i fellesarealer fra 1. oktober 2025.
- Styret har fått oppdatert registeret hos OBOS med riktig bolignummer.
- Styret har innhentet tilbud på ny ventilasjonsløsning som alle beboere kan benytte seg av. Det er en god erstatning for de opprinnelige Villavent-ventilatorene.

- Styret har sendt innsigelser til nabovarsel fra Maridalsveien 205 om etablering av tørrkjøler i nærheten av Badebakken 2.
- Styret har dialog med Statnett i forbindelse med at de bygger ny kabeltunneltrasé fra Sogn til Ulven, og fordi Statnett har fått ekspropriasjonstillatelse til å føre frem nødvendig infrastruktur på sameiets eiendom.
- Styret har sammen med Statnett gjennomført et digitalt informasjonsmøte angående utbyggingen for å gi relevant informasjon til beboerne.
- Styret har oppdaget enkelte avvik mellom den tinglyste seksjoneringsbegjæringen og den faktiske fordelingen av boder og parkeringsplasser i fellesarealene, og har igangsatt arbeid for å rette dette.
- Styret har vært i dialog med styrer i Badebakken barnehage (og Oslobygg KF, Oslo kommune) og fulgt opp avvik/funn i forbindelse med årlig kontroll. Dette er et kontinuerlig arbeid for kommunen, og som styret følger opp.
- Styret og vaktmester har deltatt på HMS-kurs for å sikre et godt bomiljø, samt oppdatert HMS-informasjon på Vibbo.
- Styret har kontrahert Elektro-Sivert for å utføre lovpålagt el-kontroll, samt termografering av hoved el-tavlene. Elektro-Sivert har også utbedret feilene som ble oppdaget.
- Styret har kontrahert Transtema for å fjerne de gamle telefonikablene (kobber) til Telenor i garasjen.
- Styret har inngått ny avtale med Norsk Brannvern, som har utført kontroll og test av brannslanger i garasjen.
- Koi Fargestudio har revidert farge- og materialpalettkonseptet i forbindelse med den pågående oppussingen av oppgangene
- Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten om utomhusområdet på vestsiden av Badebakken 2 som har fått asfalterte stier med kantstein, asfaltert fortau, belysning, trær etc. BYMs arbeid har midlertidig stoppet opp som følge av Statnetts arbeider med å etablere nødvendig infrastruktur.
- Styret har anskaffet sittebenker ved alle oppganger.
- 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 forsikringssaker i 2025 – vi hadde 7 skader hvor av bare 2 skader var relatert til vann. Dette er en positiv utvikling som vi håper fortsetter.
- 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.
- Bomiljøvakten rykket ut 6 ganger ved varsel om bråk i 2025.
- Styret publiserte 47 nyheter i 2025 og forbedret innholdet på temasidene
- Styret sørget for å bestille konteinere på våren.
- Årlig garasjevask er gjennomført
- Styret sørget for å invitere til og gjennomføre vår tradisjonsrike sommerfest 14. juni sammen med fest- og gøykomitéen.
- Styret leide inn Sagene Janitsjar til å spille på julegrantenningen første søndag i advent 2025.
- Styret takker fest- og gøykomitéen for at de sørget for å pynte, bake, handle inn og servere på sommerfesten og julegrantenningen.
- Badebakken hadde 25-årsjubileum i 2025 og styret takker Vera Schwach, dr. philos i historie fra Universitetet i Oslo, for å ha laget hovedinnholdet på temasiden om Badebakkens historie og for å ha delt egne bilder fra byggeprosessen med sameiet. Temasiden finnes her: https://vibbo.no/badebakken-2-34/tema/badebakken-25-ar

VEDLIKEHOLD

Alle eiendommer må vedlikeholdes regelmessig. Det å utsette nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, kan gjøre det uforholdsmessig dyrt å utbedre og skape et dårlig bomiljø.

Sameiet har derfor en lovmessig rett og en plikt til å utføre nødvendig vedlikehold og rehabilitering.

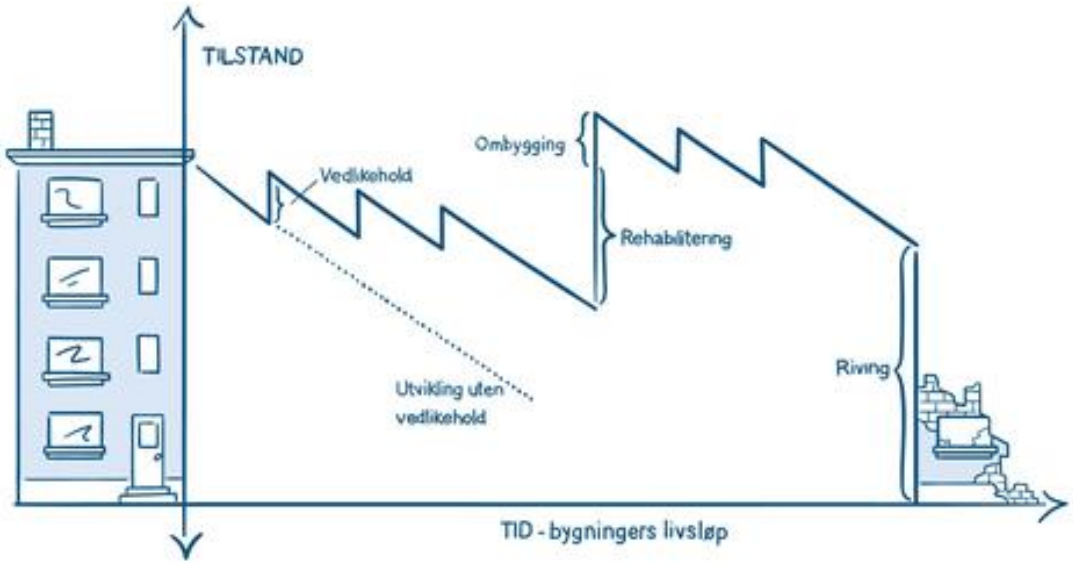
Boarealet til alle leilighetene i sameiet utgjør til sammen cirka 20 000 kvm. Gitt en gjennomsnittlig salgspris på cirka 120 000,- per kvm, så utgjør den samlede bygningsmassens verdi cirka 2,4 milliarder kroner.

Det er med andre ord betydelige verdier som skal holdes forsvarlig vedlike. Det tar styret på alvor, gjennom en bevisst og helhetlig tilnærming til vedlikeholdsarbeidet, basert på den kunnskapen vi har til enhver tid. Styret besitter selvsagt ikke kompetanse på alle fagområder og benytter seg regelmessig av rådgivere ved behov.

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.no.

Den enkelte seksjonseier har også vedlikeholdsplikt av egen bruksenhet. Se sameiets vedtekter for mer informasjon og ta kontakt med styret hvis noe er uklart.

Bildet nedenfor illustrerer hvordan tilstanden til en bygning utvikler seg over tid, med og uten vedlikehold, og etter en stund må det gjennomføres en større eller mindre rehabilitering.



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.

Planen ligger fortsatt til grunn når styret prioriterer og planlegger nødvendig vedlikehold i sameiet som forklares nedenfor.

Prosjekt: Oppussing av oppganger

I skrivende stund pågår det oppussing av oppgangene. Arbeidet omfatter alle oppganger, herunder belysning, brannvarsling og oppgangs- og entredører grunnet lyd- og brannsikkerhet.

Prosjekt: Landskapsplan langs Badebakken og parkeringsområdet ved garasjen

Styret jobber med å realisere en plan for å etablere en ny trerekke av løvtrær, som vil binde Akerselva og Badebakken sammen på en fin måte, sammen med øvrige trær. Vi ser samtidig på vedlikehold av parkeringsområdet ved innkjøringen ved garasjen.

Styret har dialog med Statnett, Bymiljøetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Oslotrær i parallell, for en helhetlig tilnærming til utforming av sameiets og Oslo kommunes grunn.

Prosjekt: Ferdigstille tak- og markterrassearbeidene

Styret jobber fortsatt med restanser rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene. De to viktigste punktene som gjenstår:

- Etablering av 10 bassengklynger på takterrassene, som et risikoreduserende tiltak, for å begrense skadeomfanget ved eventuelle vannlekkasjer.
- Isolere MA-rør i innvendige boder

På radaren (ikke tidsbestemt p.t.):

- Revisjon av vedlikeholdsplan
- Maling av treverk/trekledning
- Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34
- Vindu- og balkongdørutskiftning ved behov, antatt først i 2029-2032

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER 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. Utbedret overvannsproblematikk ved rundkjøringen mot Kr. Aamots gate
2020-23	Komplett tak- og markterrasserehabilitering 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 Etablert ny dreneringsrenne med større kapasitet ved nr. 18.
2024	Taket på høyblokken (Badebakken 2) er retekket.
2025	Lysarmaturer i garasjen er skiftet til sensorstyrte ledlys-armaturer. Utvendig stolpelampelys langs gangveiene er skiftet til ledlys-armaturer. Ny garasjeport. Oppussing av alle oppganger (arbeid pågår)

ANNEN INFORMASJON

Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter som fordeles mellom alle seksjonseierne i sameiet. Dette kan være kostnader som gjelder både fellesarealer og de enkelte seksjonene, men som håndteres samlet av sameiet. Felleskostnadene fordeles i samsvar med sameiebrøken.

Eksempler på sameiets felleskostnader (listen er ikke uttømmende):

- Bygningsforsikring
- Internett
- Ansatte
- Drift og vedlikehold av eiendommen og bygningsmassen
- Vinterbrøyting og strøing
- Renhold (garasje-, gulv-, trappe- og vindusvask, matteleie, maskinell feiing etc.)
- Serviceavtaler (heis, ventilasjon, kameraovervåking, brannvarsling, nødlys, porter etc.)
- Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)
- Strøm til fellesarealer
- Infrastruktur for elbillading
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Renter og avdrag på fellesgjeld

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.

PER HEGGENES

Sameiet Badebakken 2-34

0467 Oslo

30.01.26

Vedr.: Seksjonering - Badebakken 18

Det søkes herved om årsmøtets godkjennelse til oppdeling av Seksjon 33 slik at den minste seksjonen kan få et eget seksjonsnummer.

Parkeringsplassen som hører til seksjon 33 skal følge med den største leiligheten.

Videre vil jeg be om at felleskostnadsbeløpet splittes opp i forhold til BRA for begge seksjonene.

Plantegning er vedlagt.

På forhånd takk for at dere får denne behandlet på neste årsmøte.

Med vennlig hilsen

Per Heggenes

Vedlegg: Plantegning

Oscars gate 74, 0256 Oslo, Norway
Email: per@heggenes.com | Tel: +47 48 23 42 50

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 33

Badebakken
BRA =69m2 + 47m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 18

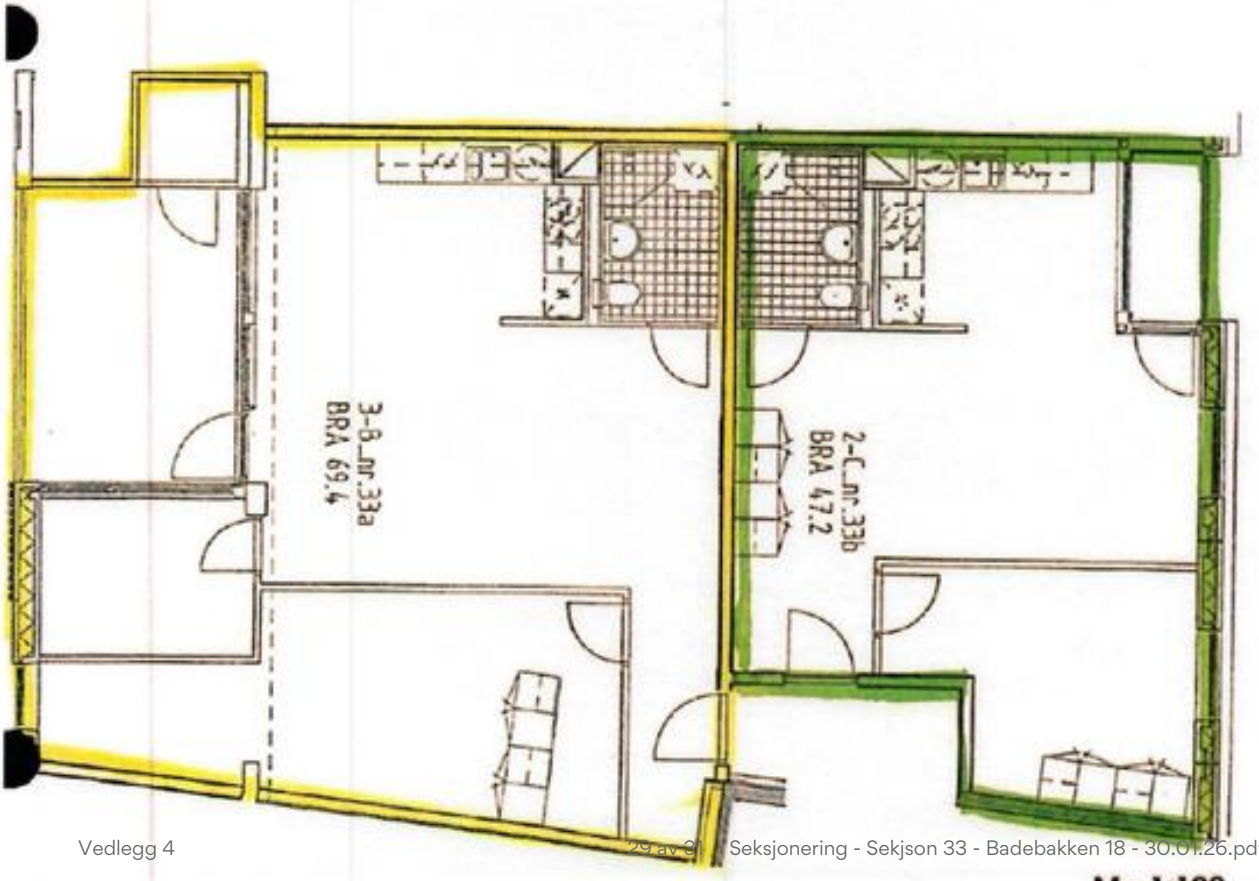
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Badebakken 2-34

Møtedato: 29.04.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Handelshøyskolen BI - campus Oslo.
Adresse: Nydalsveien 37. Rom: A2 - Red 13

Til stede: 33 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

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 Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Geir Knutstad 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 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 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 800 000.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Reseksjonering av seksjon 33**

Saksframstilling:
Eier av seksjon 33, Per Heggenes, har søkt om årsmøtets godkjenning til å dele seksjonen i to, slik at den minste enheten, som i dag er registrert som tilleggsdel, kan opprettes som egen seksjon med eget seksjonsnummer.

Plantegningen viser at seksjonen består av to separate boenheter med et bruksareal (BRA) på henholdsvis 69 m² og 47 m². Begge enhetene har eget kjøkken og bad, se vedlegg..

I henhold til søknaden skal parkeringsplassen som i dag tilhører seksjon 33, videreføres som tilleggsdel til den største enheten.

Styret viser til tidligere praksis i sameiet, hvor seksjoner med samme planløsning er reseksjonert etter tilsvarende kriterier, det vil si at det foreligger to fysisk adskilte boenheter med egne innganger, kjøkken og bad.

Styret vurderer at vilkårene for enkel reseksjonering også i dette tilfellet er oppfylt uten ombygging, ettersom begge enhetene fremstår som selvstendige boenheter.

Styrets innstilling:
Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 33.

Etter reseksjoneringen vil seksjon 33, som i dag har et bruksareal (BRA) på 116 m², få et nytt bruksareal på 69 m². Dagens ene parkeringsplass videreføres som tilleggsdel til denne seksjonen.

Den nåværende tilleggsdelen opprettes som ny seksjon 260 med et bruksareal (BRA) på 47 m². Den nye seksjonen vil ikke ha parkeringsplass som tilleggsdel.

Etter reseksjoneringen skal felleskostnadene for begge seksjoner beregnes på grunnlag av nytt bruksareal, som danner grunnlag for fastsettelse av ny eierbrøk, i tråd med gjeldende praksis i sameiet.

Samtlige kostnader knyttet til gjennomføring av reseksjoneringen dekkes av nåværende seksjonseier.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 33 i samsvar med styrets innstilling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Sameiets felleskostnader kan ikke økes utover KPI

Saksframstilling:
Til årsmøtet i Badebakken

Badebakken er et flott sted å bo! De siste årene har det blitt utført flere store og nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Dette har gjort at felleskostnadene har blitt økt 10% år for år fram til i år, hvor økningen reelt sett er på mellom 10 og 15% når en tar med at TV-pakke ikke lengre er med i felleskostnadene. For manges vedkommende har felleskostnadene doblet seg på litt mindre enn 10 år. I samme periode har SSB's konsumprisindeks steget i underkant av 40%.

Det er blitt dyrt å bo i Badebakken, spesielt for barnefamilier og yngre mennesker. For å unngå at stadig flere i denne kategorien flytter, slik at det bare blir eldre formuende samt folk som bor i utleieleiligheter som har råd til å bo her, ber vi årsmøtet vedta en pause i store oppussingsprosjekter med tilhørende økninger av felleskostnader etter at prosjektet med oppgangene er ferdig.

Forslag til vedtak:
«Etter at prosjektet med oppussing av oppganger i sameiet er ferdig, vil eventuelle videre prosjekter bli tilpasset en økning i felleskostnadene som ikke går ut over SSB's konsumprisindeks»

Med hilsen
Tom Benjaminsen og Elin Kr. Eriksen
Badebakken 6
H 502, Snr 161

Styrets informasjon:
Innledningsvis vil styret kort gjengi daværende styres redegjørelse for felleskostnadene de første 15 årene i sameiet, gitt på årsmøtet i 2016:

«De første 3 årene i sameiet (2001-2003) ble felleskostnader satt opp mellom 10-20 % hvert år. I de neste 6 årene (2004-2009) økte ikke felleskostnadene. Fra 2004 til 2009 ble det ikke bare avsatt lite til vedlikehold, men noen år var resultatet i minus. I disse årene kunne sameiet ha opparbeidet seg nødvendig kapital til nødvendig større vedlikehold ihht. til vedlikeholdsplanene 2010-2019. I samme periode satt leverandørene våre opp prisene fra 3- 38 % hvert år. Fra 2010 har felleskostnadene økt fra 2.5. % til 30 % i fjor. Felleskostnadene i sameiet har derfor et etterslep pga. for lave felleskostnader. De siste 4 årene har styret gradvis økt felleskostnader for å sikre både løpende vedlikehold og drift, men også for å kunne gjennomføre nødvendig større vedlikehold og reparasjon. En av de største løpende utgifter sameiet har, er kommunale avgifter og renovasjon. I 2015 var disse på 1.4 millioner. De siste år øker disse med 30 %. Det tilsvarer en øking på 420000 kr. Bare for å dekke dette må styret øke felleskostnader med 6 %. Når så andre leverandører øker mellom 5-8 %, så sier det seg selv at 10 % økning, ikke engang dekker løpende vedlikehold og drift. Felleskostnadene i sameiet er fremdeles for lave for å sikre tilstrekkelig kapital for å gjennomføre nødvendig større vedlikehold ihht. vedlikeholdsplaner og å sikre sameiet tilstrekkelig likviditet.Styret har

plikt og rett til å sikre at felleskostnader dekker økte innkjøpskostnader knyttet til løpende drift og vedlikehold og større vedlikehold ihht vedlikeholdsplaner. Styret har mottatt tilbakemelding fra OBOS om at våre leverandører og kommunale tjenester øker mellom 3 % og 12 %. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016. Økning i felleskostnader i 2016: Styret mener at det derfor er nødvendig å øke fellesutgiftene med 20 % fra 1.7.2016. Budsjettet er basert på 20 % økning fra 1.7.2016. Sameiet bør ha en buffer på sparekonto på minst 2 millioner for å sikre likviditeten. I tillegg bør det avsettes minst 2 ganger månedlige felleskostnader hvert år for å sikre gjennomføring av vedlikeholdsplaner 2017-2019 og de påfølgende vedlikeholdsplaner. ... Sameiet har ikke tilstrekkelig kapital pr. d.d. til å gjennomføre vedlikeholdsplanene 2016-2019.»

Jamfør ovenstående vil dagens styre bemerke at sameiet i styreåret 2015-16 ikke hadde likviditet til å dekke sine løpende økonomiske forpliktelser da driftskontoen gikk tom. Sameiet måtte derfor ta opp en kassekreditt i OBOS-banken på kr. 1,5 million for å kunne betale ordinære driftsutgifter.

Til informasjon har felleskostnadene økt med 90% de siste 10 årene, se oversikt:
2016: 20 % 2017: 10 % 2018: 0 % 2019: 5 % 2020: 5 % 2021: 10 % 2022: 5 % 2023: 10 % 2024: 10 % 2025: 10 % 2026: 5 %

Samtidig fikk styret i 2017 utarbeidet en oppdatert vedlikeholdsplan, som styret fortsatt styrer etter. Årsmøtet er også konsultert om det var ønskelig med engangsinnbetalinger, eller om det betydelige vedlikeholdsetterslepet i sameiet skulle lånefinansieres. Årsmøtets unisone tilbakemelding var at vedlikeholdet skulle lånefinansieres.

SSBs konsumprisindeks (KPI) måler den generelle prisutviklingen i samfunnet, mens kostnadene i et sameie påvirkes av mer konkrete forhold. KPI er ikke et egnet styringsverktøy for sameiet når den ikke reflekterer faktiske kostnader. Sameiets kostnadsbilde domineres av bygg- og vedlikeholdsarbeid, håndverkertjenester, energi, forsikringer, kommunale avgifter, rentenivå og lignende som ofte utvikler seg annerledes og gjerne raskere enn KPI.

Et eksempel er at sameiets forsikringspremie på 10 år har økt med 395 %, fra 350 000 kr til 1 730 000 kr. Et annet eksempel er kommunale avgifter som har økt med 195%, fra 1 390 000 kr til 3 400 000 kr og det er varslet ytterligere økning på 20 % i både 2027 og 2028. Hvis en legger til grunn de varslede økningene, vil økningen fra 2016 til 2028 være på 252 %, slik at de kommunale avgiftene da vil ha økt til 4 900 000 kr tilsvarende nesten en fjerdedel av felleskostnadene.

Styret har forståelse for at økninger i felleskostnader kan oppleves som krevende. Samtidig bygger forslaget fra seksjonseier på enkelte forutsetninger som etter styrets vurdering er forenklede og ikke tilstrekkelig dokumenterte.

Styret vil presisere at en vesentlig del av økningen i felleskostnadene de senere årene ikke bare skyldes økt løpende drift, men også renter og nedbetaling av lån knyttet til nødvendig, lånefinansiert vedlikehold av bygningsmassen.
Om slike vedlikeholdskostnader dekkes gjennom løpende felleskostnader over tid, eller gjennom større engangsinnbetalinger fra den enkelte seksjonseier, endrer ikke den samlede kostnaden ved å eie og bo i sameiet.

Lånefinansiering medfører riktignok en merkostnad i form av renter, men er valgt for å sikre en jevnere og mer forutsigbar belastning for den enkelte seksjonseier, samt en jevnere fordeling av kostnadene over tiltakets forventede levetid. Dette må også ses i lys av at mange seksjonseiere uansett måtte ha tatt opp lån dersom vedlikeholdet i stedet skulle vært finansiert gjennom engangsinnbetalinger. Det gjentas at lånefinansiering av vedlikehold og rehabilitering er årsmøtets foretrukne finansieringsform.

Styret er forpliktet til å ha et helhetlig og langsiktig perspektiv i sitt arbeid med drift og vedlikehold av sameiet og må forholde seg til de faktiske kostnadene. På lik linje med beboerne i sameiet er styret opptatt av kostnadsnivået og å balansere vedlikeholdsbehov og økonomistyring på en fornuftig måte.

Styret kan forsikre om at gjennomførte vedlikeholdstiltak er i samsvar med vedlikeholdsplan, og at tiltakene konkurranseutsettes og gjennomføres så kostnadseffektivt som mulig for å sikre best mulig pris og kvalitet.

Etter vedtektenes punkt 8-4 annet ledd er det styret som treffer beslutninger om budsjett og vedlikeholdsplaner. Styret informerer på ordinært vis om kommende års budsjett og vedlikeholdsplaner på årsmøtet, og gir status på vedlikeholdsarbeidene, og dette er den etablerte arenaen for samspill mellom styret og seksjonseierne, jf. vedtektenes punkt 9-4 tredje ledd.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget til seksjonseier forkastes.
Styret har vurdert forslaget opp mot sameiets vedtekter og eierseksjonsloven, og har i den forbindelse innhentet råd fra OBOS og sameiets advokat. Vurderingen er at forslaget ikke kan vedtas av to selvstendige grunner.

For det første pålegger vedtektene punkt 5-2 og 8-3 og eierseksjonsloven § 33 sameiet å holde fellesarealene, inkludert bygningen, forsvarlig ved like. Plikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting. Eierseksjonsloven § 33 er ufravikelig, jf. § 5. En begrensning slik foreslått, bundet til konsumprisindeksen følger ikke faktiske bygg- og vedlikeholdskostnader og kan i praksis gjøre det umulig å oppfylle sameiets lovpålagte plikter. En slik begrensning er derfor ugyldig og i strid med loven, uavhengig av hvilken form den gis.

For det andre kan en varig og generell begrensning av sameiets handlefrihet uansett ikke innføres gjennom et ordinært vedtak på årsmøtet, verken bindende eller rådgivende, jf. vedtektene punkt 8-4 og eierseksjonsloven § 58. En slik begrensning er av vedtektsmessig karakter og krever vedtektsendring med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektenes punkt 13-2 og eierseksjonsloven § 27.

Forslaget har dermed ikke hjemmel i lov eller vedtekter og kan derfor ikke vedtas.

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Vedtak: Forslagstiller trakk forslaget og årsmøtet samtykket til det.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Knut Reidar Wangen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Geir Faremo foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Anne Tove Sandal Teigenes foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Mona Karin Henjesand foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
1. Vera Schwach
2. Anna Pia Christina Østrem
3. Berit Tafjord Heier
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Amund Bergan/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Geir Knutstad/s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Amund Bergan	Badebakken 14	2025-2027
Styremedlem	Berit Tafjord Heier	Badebakken 30	2025-2027
Styremedlem	Knut Paulsen	Badebakken 22	2025-2027
Styremedlem	Geir Faremo	Badebakken 2	2026-2028
Styremedlem	Knut Reidar Wangen	Badebakken 28	2026-2028
Varamedlem	Anne Tove S Teigenes	Badebakken 16	2026-2027
Varamedlem	Mona Karin Henjesand	Badebakken 14	2026-2027

V E D T E K T E R

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.

Stamledningsnettet 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 hoveddelenes 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 beplanting, 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler og membran

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 innsekter 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 gassinstallasjoner 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 seksjonseiernes 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 opptelling 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 opptelling 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

Dette gjelder også for den som opptrer 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 hærverk, 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

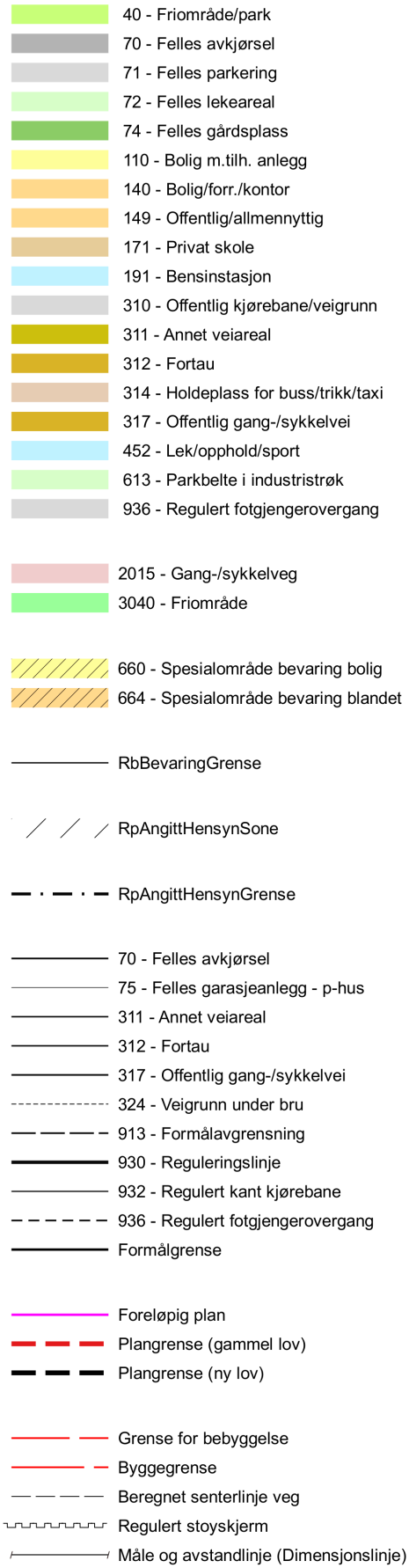
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154812/ 86528957
Deres ref.:
Adresse: Badebakken 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/400

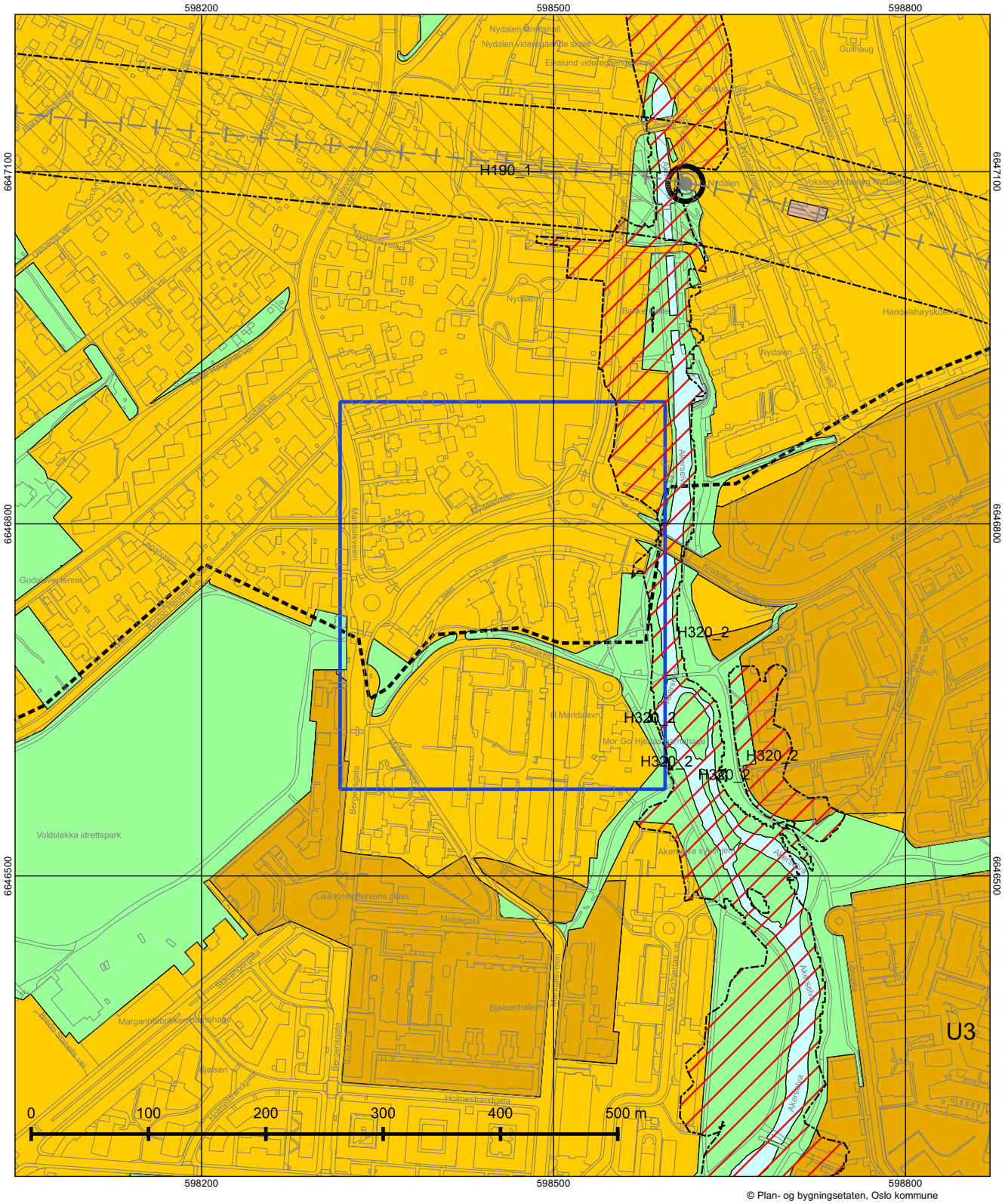
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154812/86528957
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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/allmennyttig 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/leke areal 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 55dBA ekvivalent eller være utsatt for særskilt forurensing, trafikkfare eller annen helsefare.

Skråning mot Kristoffer Aamots gate defineres som en del av byggeområdene. Terrengbearbeiding 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 vær e 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 byggegrenser 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 byggegrenser 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 skjemmende 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/allmennyttig 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 byggegrenser 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. Uteareal 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 terrengbearbeiding 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.


Blokk A +97.300
Blokk B
Blokk C +98.180
+91.80
+91.80
+91.40
+89.10
+88.10
+86.40
+86.40
+86.40
INNKJØRING P-HUS UNDER TERRENG
PARKERING
16 P
LEKEPLASS BARNEHAGE
LEKEPLASS BARNEHAGE
LEK OG OPPHOLD
SNUPLASS
INNKJØRING
NORD
730037 BADEBAKKEN – NYDALEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS
SELMER
BLOKK A PLAN_4
BLOKK B PLAN_TAK
BLOKK C PLAN_LOFT
47
1:200
ORIENTERENDE TEGNING
ARK
A002141
C



ARK A002131 C

1:200 ORIENTERENDE TEGNING

BLOKK A PLAN_3
BLOKK B PLAN_4
BLOKK C PLAN_4

720037 BADEBAKKEN – NYDALEN

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS

FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS

SELMER

BLOKK A PLAN_3
BLOKK B PLAN_4
BLOKK C PLAN_4

46

1:200 ORIENTERENDE TEGNING

ARK A002131 C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

for 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

Badebakken 10

Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	9 min 0.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km

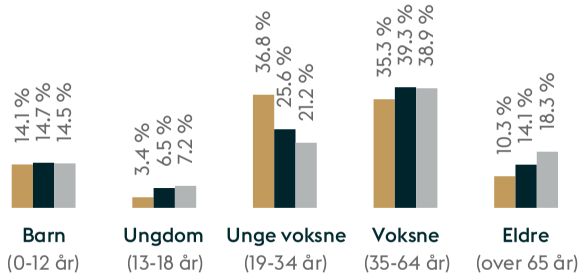
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	12 min 1.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Barnehager

Badebakken barnehage (1-5 år)	52 barn	2 min 0.1 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (1-5 å...	96 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	7 min
Bakkehaugen	9 min
Fitnesspoint Nydalen	4 min
CrossFit Oslo	5 min

«Badebakken er et barnevennlig område med flotte grøntarealer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



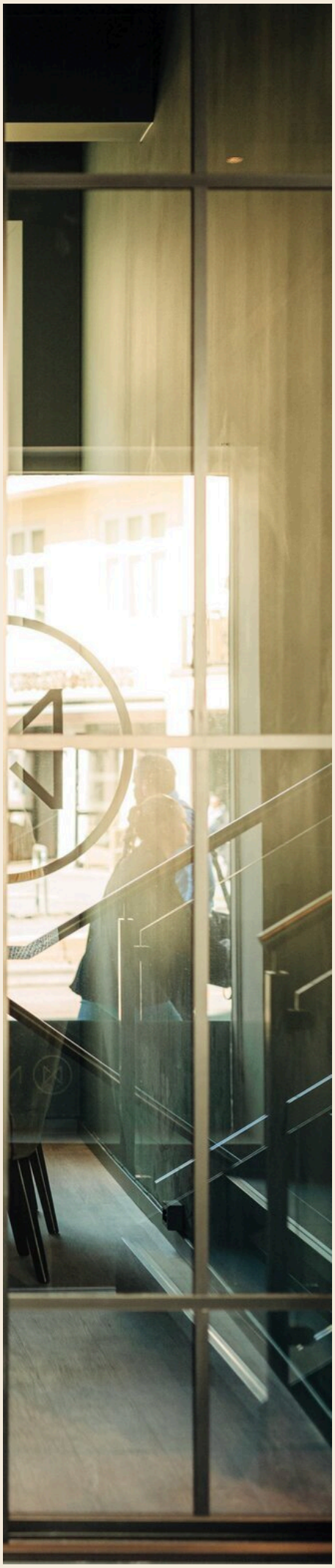
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0347/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Badebakken 10 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 57, bnr 400, snr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Konstantin Karlsson
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
k.karlsson@nordvikbolig.no
404 33 455



Elisabeth Hjertenes
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242

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