NORDVIK

Badebakken 30

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Badebakken 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Tilbaketrukket & attraktivt ved Akerselva - 4-roms selveier med vestvendt balkong, heis & garasje m/lader

Prisantydning	**8 650 000,-**
Omkostninger	**225 630,-**
Totalpris	**9 195 843,-**
Fellesgjeld	**320 213,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 996,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Badebakken 30 - En flott og innbydende 4-roms leilighet med en gjennomført planløsning, gode kvaliteter og en attraktiv beliggenhet. Boligen ligger i 2. etasje og fremstår som lys og luftig med store vindusflater, moderne materialvalg og en behagelig atmosfære. Et veletablert og trivelig nærområde med gode kvaliteter, hvor du bor skjermet og rolig samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

Pent opparbeidet uteområde med grønne arealer, lekeplass og Akerselva.
1 stavs parkett og lys varme fargetoner på veggflatene.
Vestvendt balkong på 13 kvm med hyggelig utsyn.
Innvendig bod og utvendig bod på balkongen.
Kjøkken med integrerte hvitevarer.
Mulighet for rask overtakelse.
Garasjeplass med elbil lader.
3 romslige soverom.
Heis.

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 2 kvm

Tyder

















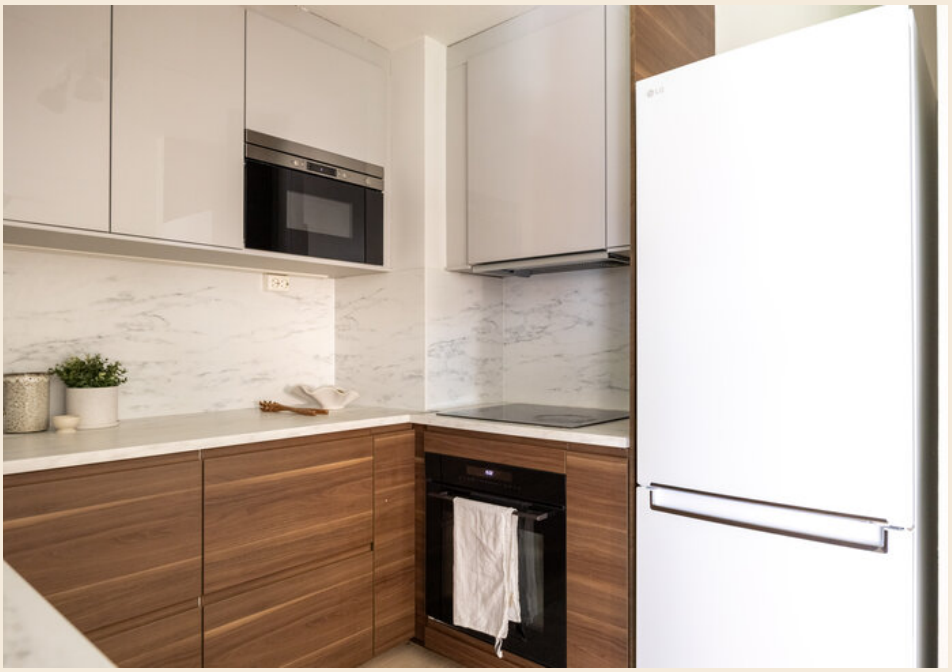










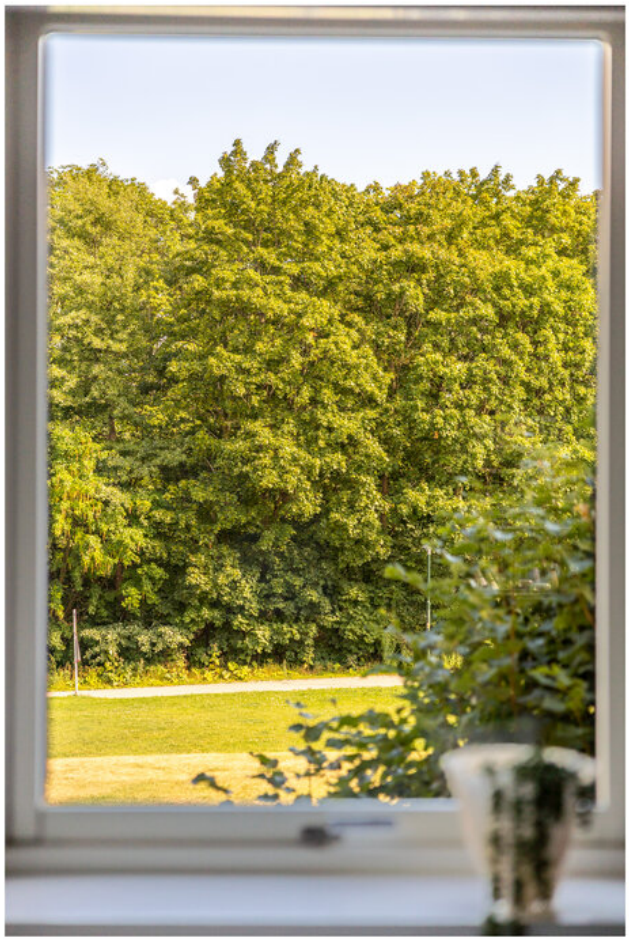




















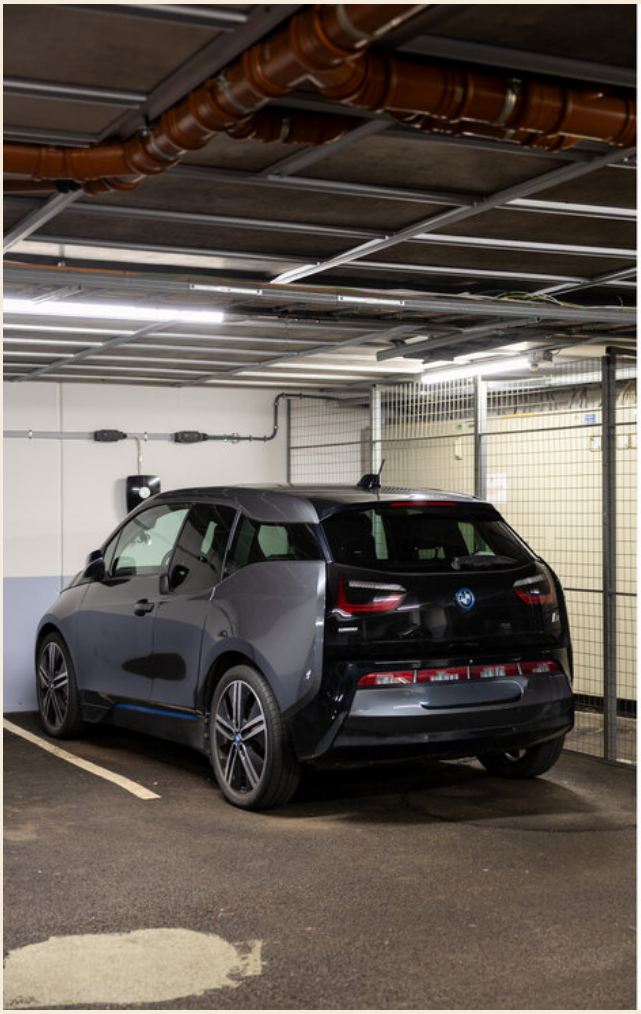













230









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
13-0265/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Badebakken 30, 0467 OSLO
Gnr 57, bnr 400, snr 230 i Oslo kommune

Selgere
Morten Fornes
Wenche Traasdahl

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
320 213,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 970 213,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
224 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 195 843,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 208 843,- (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
2001

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, gang, kjøkken, stue, tre soverom og bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong og heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, gang, kjøkken, stue, tre soverom og bod.

Det medfølger ekstern bod på balkongen på 2 kvm.

Standard
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plate på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er overflatemodernisert av tidligere eier i 2018/2019. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat i deler av gang. 1-stavs parkett for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte plater.,

Overflater på innvendig himling:
Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang.
- Hyller i bod.
- Garderobeskap med speil- og glatte fronter på hovedsoverom.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling på bad.
- Avløpsrør i plast.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap og under vask på kjøkken.

Ventilasjon:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad og deler av gang med laminat. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 13 kvm. Tremmer på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ventilasjon: Ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Våtromsgulv bad: Det er funnet bom under fliser. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold.
- Våtromsvegger bad: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Balkongdør:
Det er observert punkterte glass på balkongdør. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. Utbedringskostnad: kr. 15 000-35 000. Balkondøren er under sameiets ansvarsområdet. døren er meldt inn til sameiet og det er fremvist bekreftelse på at håndverker er engasjert for å utbedre forholdet.

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass med lader for elbil. Sameiet sender årlig regning for el-bil ladning til den som er seksjonseier på faktureringstidspunktet.

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
Større vedlikeholdsarbeider som er gjennomført siden 2017:

2017–2018:
OBOS Prosjekt AS utarbeidet vedlikeholdsplan for perioden 2018–2022.

2018:
Installasjon av ladeinfrastruktur for elbil.

2018–2019:
Innvendig maling av garasje, etablering av hulkil og montering av ny garasjeport.

2019:
- Maling av fasader, betong, trekledning, håndløpere, vinduer og balkongdører.
- Polyuretanbelegg på balkonger med rå eller flislagt betong.
- Nytt Kebony-gulv på lufte- og hengebalkonger mot Kr. Aamots gate.
- Nye brennlakkerte ventiler langs Kr. Aamots gate.
- Utskifting av alle utvendige fasade-, inngangs- og gjennomgangslamper.
- Ny garasjeport.

2019–2020:

- Nye heiser fra KONE i alle 17 oppganger.
- Utbedring av overvannsproblematikk ved rundkjøringen mot Kr. Aamots gate.

2020–2023:
Komplett rehabilitering av tak og markterrasser, inkludert luftebalkonger.

2021:
Utskifting av tilluftsaggregater i garasjen.

2023:
- Utskifting av avtrekksvifter i garasjen.
- Montering av boddører på rehabiliterte takterrasser.
- Glassbyggerstein i Badebakken 2 erstattet med fasadeglass.
- Mekaniske veibommer erstattet med elektriske ved Badebakken 2 og 34.
- Nytt kameraovervåkingssystem i garasjen.
- Fordrøyningsmagasin etablert ved nr. 34.
- Ny dreneringsrenne med større kapasitet ved nr. 18.

2024:
Taket på høyblokken (Badebakken 2) retekket.

2025:
- Sensorstyrte LED-armaturer installert i garasjen.
- Utvendige stolpelamper langs gangveiene skiftet til LED.
- Ny garasjeport.
- Oppussing av alle oppganger (pågår).

Sammendrag selgers egenerklæring
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Div vedlikehold av bygningsmasse er utført i regi av sameie.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ja fra prospektet ved salget i 2021.

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? ved forrige salg.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 2002.
- Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2001.
- Entrédør i brannklasse B-30s med 45 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2001.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap medfølger hvis ønskelig.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger medfølger:
- Takbelysning.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller av vedlagte vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at gjennomsnittlig årlig strømforbruk ligger på ca. 13.000-14.000 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 996,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, bredbånd og forretningsfører.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Lading av elbil.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 446,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 843 854,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 375 417,- 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
Fra 01.01.2026 har sameiet kun internett og ingen TV levering.

Sameiet

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

Om sameiet
Boder:
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.

Diverse:
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.
- 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 arbeider, planlegges det også for annet nødvendig vedlikehold, som er vurdert tidligere. Det tas opp lån etter behov vedrørende vedlikehold som fordeles på alle seksjonseiere ihht. eierbrøk.

Oppussing av oppganger:
I forbindelse med oppussingen av oppgangene har sameiet refinansiert de to største lånene gjennom

OBOS-banken. Den nye lånerammen er på ca. 112 millioner kroner, hvorav rundt 39,5 millioner er tilgjengelig til oppussing og andre tiltak etter at eksisterende gjeld er nedbetalt. Lånet nedbetales over 30 år og fordeles etter eierbrøk. Det minste lånet videreføres uendret.

Fremover:
På lengre sikt står blant annet revisjon av vedlikeholdsplanen, tiltak på uteområdene, takrehabilitering og eventuell utskifting av vinduer på planen. Arbeidende med oppussing av oppganger med bytting av inngangsdør pågår. Felleskostnader og eventuelle lån til vedlikehold fastsettes etter sameiets behov og fordeles etter eierbrøk. Kun fysiske personer kan eie en boligseksjon.

Informasjon fra selger pr. 24.06.2026:
I følge styreleder er det et pågående prosjekt med oppussing av alle oppgangene. Det er ingen umiddelbare planer om å øke felleskostnadene/fellesgjelden, men slik kostnadsnivået utvikler seg i resten av samfunnet, så vil det bli naturlig å forvente en økning etter hvert.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 320 213,-pr. 23.06.2026

Sameiet har to lån i OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98207559091
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,54%
Restsaldo 6 396 143,-
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Lånenr.: 98208668013
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,54%
Restsaldo 74 602 198,-
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.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 52 016,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 et årsresultat på kr. -237 776. Det er i 2026 budsjettert med et årsresultat på kr. 2 779 007-. Boligselskapets budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596939

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 340 kvm (Eiertomt)
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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Badebakken 30 har en attraktiv beliggenhet i overgangen mellom Bjølsen, Nydalen og Sagene - et område som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til et bredt utvalg av service- og fritidstilbud. Her bor du tilbaketrukket fra byens mest hektiske gater, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, treningssentre, hyggelige kaféer og restauranter, samt gode shoppingmuligheter i Nydalen. Langs Akerselva ligger flotte tur- og rekreasjonsområder som innbyr til spaserturer, løpeturer og sykkelturer året rundt. Området byr også på flere parker og grønne lunger som skaper et trivelig bomiljø.

Offentlig kommunikasjon er svært god med både buss og T-bane i kort gangavstand, noe som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. For den aktive finnes et variert tilbud av treningsfasiliteter og idrettsanlegg i nærområdet, samtidig som området har et godt utvalg av skoler og barnehager.

Dette er en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker en urban livsstil med nærhet til både byliv, servicetilbud og naturopplevelser.

Skoler og barnehager
Bjølsen skole.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og offentlig allmennyttige formål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412). Saksnummer: 2026/06764.

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:

301/57/400/230:
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

29.06.2026 - Dokumentnr: 733383 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.11.2000 - Dokumentnr: 66906 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 230
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/20464
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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

Endring av formål/brøk:
Snr: 230
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/20465

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- 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.
- Sameiet har egen hjemmeside: http://badebakken.herborvi.no/5933

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 881,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 188 781,- 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 5. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Badebakken 30

Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

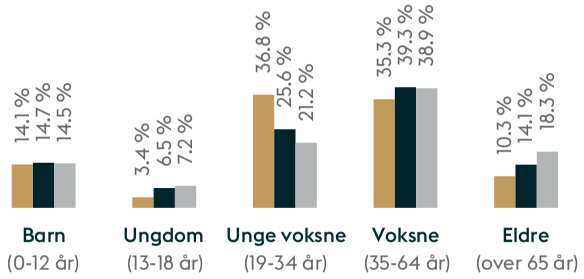
Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro	**3 min**
Linje 37, 51	0.2 km
Nydalen	**7 min**
Linje 4, 5	0.6 km
Grefsenveien	**12 min**
Linje 11, 12, 18	1 km
Nydalen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.7 km

Barnehager

Badebakken barnehage (1-5 år)	**0 min**
52 barn	0 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	**3 min**
96 barn	0.3 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	**5 min**
12 barn	0.4 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	9 min
Bakkehaugen	11 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BADEBAKKEN 30, 0467 OSLO

Gnr: 57 Bnr: 400 Seksjon: 230
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	25/06/2026
Utskriftsdato:	10/07/2026
Oppdragsnummer:	99798
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på balkong.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2001, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 35 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 000 – 35 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Morten Fornes
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Eier: Morten Fornes , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 57 Bnr: 400 Seksjon: 230
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	80 / 20465
Hjemmelshaver:	Wenche Traasdahl & Morten Fornes
Adresse:	Badebakken 30, 0467 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	24/06/2026		Egenerklæring signert og datert 24.06.2026 er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	25/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2001

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	80	2	0	13
Sum bolig:	80	2	0	13
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bod	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderinger som utløser krav om dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 2002.
Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2001.

Tilstandsvurdering: Løs vrider på to soverom. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30s med 45 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Balkondør er noe hard å åpne og lukke. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2001.
Tilstandsvurdering:	Det er observert punkterte glass på balkongdør. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. Balkondøren er under sameiets ansvarsområdet. døren er meldt inn til sameiet og det er fremvist bekreftelse på at håndverker er engasjert for å utbedre forholdet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-35 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert hakk/sår på dør til ett soverom og bod. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, to soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 13 m². Tremmer på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling på bad.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i Fordelerskap og under vask på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plate på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i deler av gang. Enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang.
Hyller i bod.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad og deler av gang med laminat.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Mangler deksel på koblingsboks i gang.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Tyder

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier modernisert av tidligere eier, årstall er ikke kjent.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under fliser i bad. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Fornes	9578-5994-4-518584	2026-06-24 09:18:50
Wenche Traasdahl	9578-5993-4-4223996	2026-06-24 10:15:06

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
24. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0265/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Badebakken 30, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Morten Fornes, Wenche Traasdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 2021

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: 6823166
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Div vedlikehold av bygningsmasse er utført i regi av sameie

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

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: Ja fra prospektet ved salget i 2021

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? ved forrige salg

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 13-0265/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wenche Traasdahl	**2026-06-24**	**Morten Fornes**	**2026-06-24**

Identifikasjon

Wenche Traasdahl

Identifikasjon

Morten Fornes

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Badebakken 30
Postnr	0467
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	57
Bnr.	400
Seksjonsnr.	230
Festenr.	
Bygn. nr.	81716013
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1209999
Dato	16.12.2020



Innmeldt av	Kaveh Rashidi

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Badebakken 30
Postnr/Sted: 0467 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 16.12.2020 16:53:59
Energimerkenummer: A2020-1209999
Ansvarlig for energiattesten: Kaveh Rashidi
Energimerking er utført av: Kaveh Rashidi

Gnr: 57
Bnr: 400
Seksjonsnr: 230
Festenr:
Bygnnr: 81716013

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0265/26 . Vår ref.: 5933-1-230 Dato: 23.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Badebakken 2-34
Organisasjonsnr:	982795796
Seksjonseier:	Fornes, Morten
Medeier:	Traasdahl, Wenche
Leilighetsnummer:	230
Adresse:	Badebakken 30, 0467 OSLO
Seksjonsnummer:	230
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:	6,54%
Restsaldo	6 396 143,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208668013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	74 602 198,00
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: 6 996,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 996,15	

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:	613,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 837,-
Annen formue:	52 016,-
Gjeld:	322 413,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207559091
Restsaldo:	25 279,69
Kapitalkostnader:	281,17
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208668013
Restsaldo:	294 933,67
Kapitalkostnader:	1 882,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 320 213,34,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Amund Bergan, e-post: post@badebakken.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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.

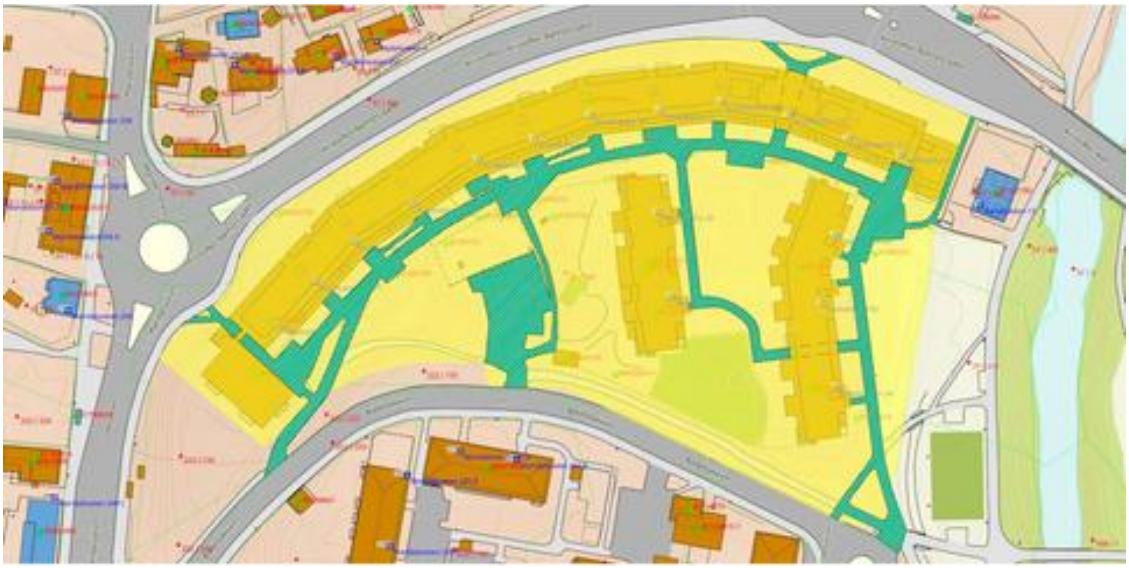
Vinduspuss (to ganger årlig): Vinduer i trapperommene rengjøres inn- og utvendig to ganger per år, normalt i april og oktober.

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.

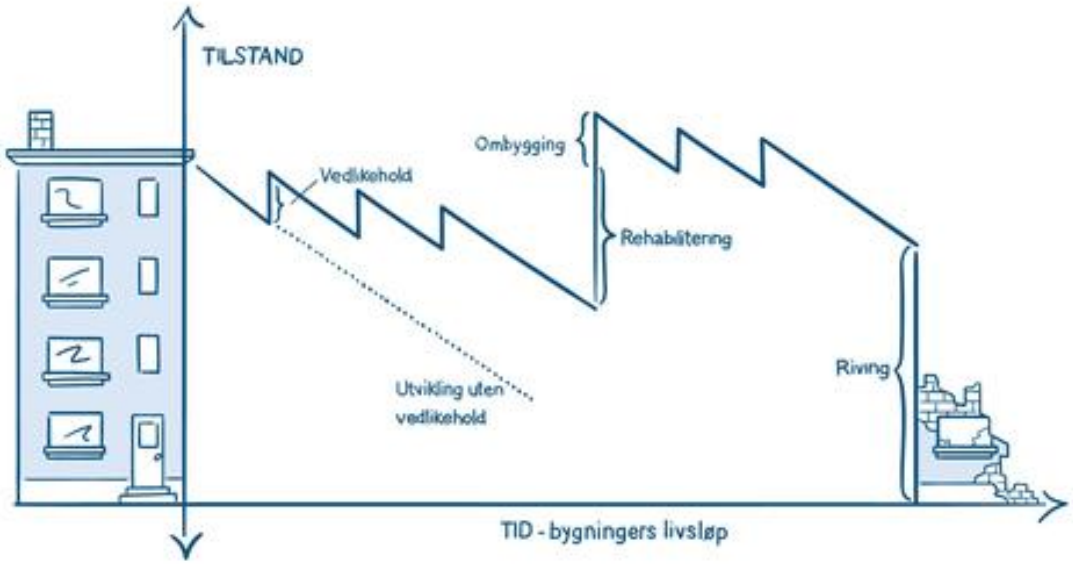
Boarealet til alle leilighetene i sameiet utgjør til sammen cirka 20 000 kvm. Gitt en gjennomsnittlig salgspris på cirka 120 000,- per kvm, så utgjør den samlede bygningsmassens verdi cirka 2,4 milliarder kroner.

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

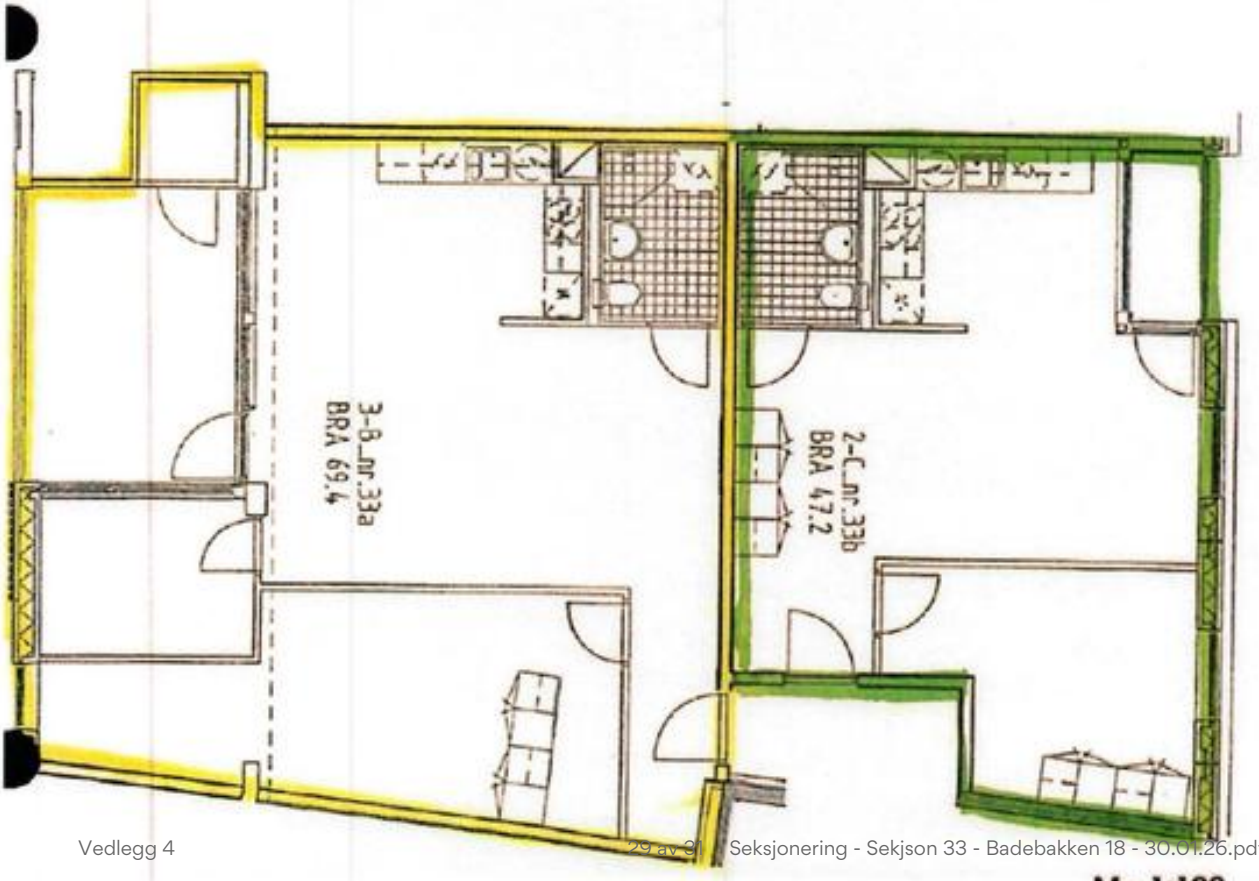
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 5933 **Selskapsnavn:** SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

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


Blokk A +91.900
Blokk B
Blokk C +92.725
+92.400
+91.80
+91.40
+89.10
+86.40
+86.40
+86.40
LEK OG OPPHOLD
INNKJØRING P-HUS UNDER TERRENG
PARKERING
16 P
+86.40
SNUPLASS
INNKJØRING
LEKEPLASS BARNEHAGE
LEKEPLASS BARNEHAGE
ARK
A002121
C
1:200
ORIENTERENDE TEGNING
BLOKK A PLAN_2
BLOKK B PLAN_3
BLOKK C PLAN_3
720037 BADEBAKKEN – NYDALEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
13.1 LANDSKAPSARKITEKTER AS
SELMER
45
BLOKK A PLAN_2
BLOKK B PLAN_3
BLOKK C PLAN_3
1:200
ORIENTERENDE TEGNING
ARK
A002121
C


Blokk A +89.200
Blokk C +90.025
Blokk B
+89.700
+86.40
+89.10
+91.80
INNKJØRING P-HUS UNDER TERRENG
LEKEPLASS BARNEHAGE
LEK OG OPPHOLD
PARKERING
16 P
SNUPLASS
INNKJØRING
720037 BADEBAKKEN – NYDALEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
13.1 LANDSKAPSARKITEKTER AS
SELMER
BLOKK A PLAN_1
BLOKK B PLAN_2
BLOKK C PLAN_2
44
1:200
ORIENTERENDE TEGNING
ARK
A002111
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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.06.2026
Kunde: Ida Arneberg Bauer
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535599
Deres ref: 9305738

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 57, BNR. 400.

Vi viser til bestilling av 23.06.2026 for eiendom gnr. 57, bnr. 400.

GNR. 57 BNR. 400

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.06.1999.

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

18340 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

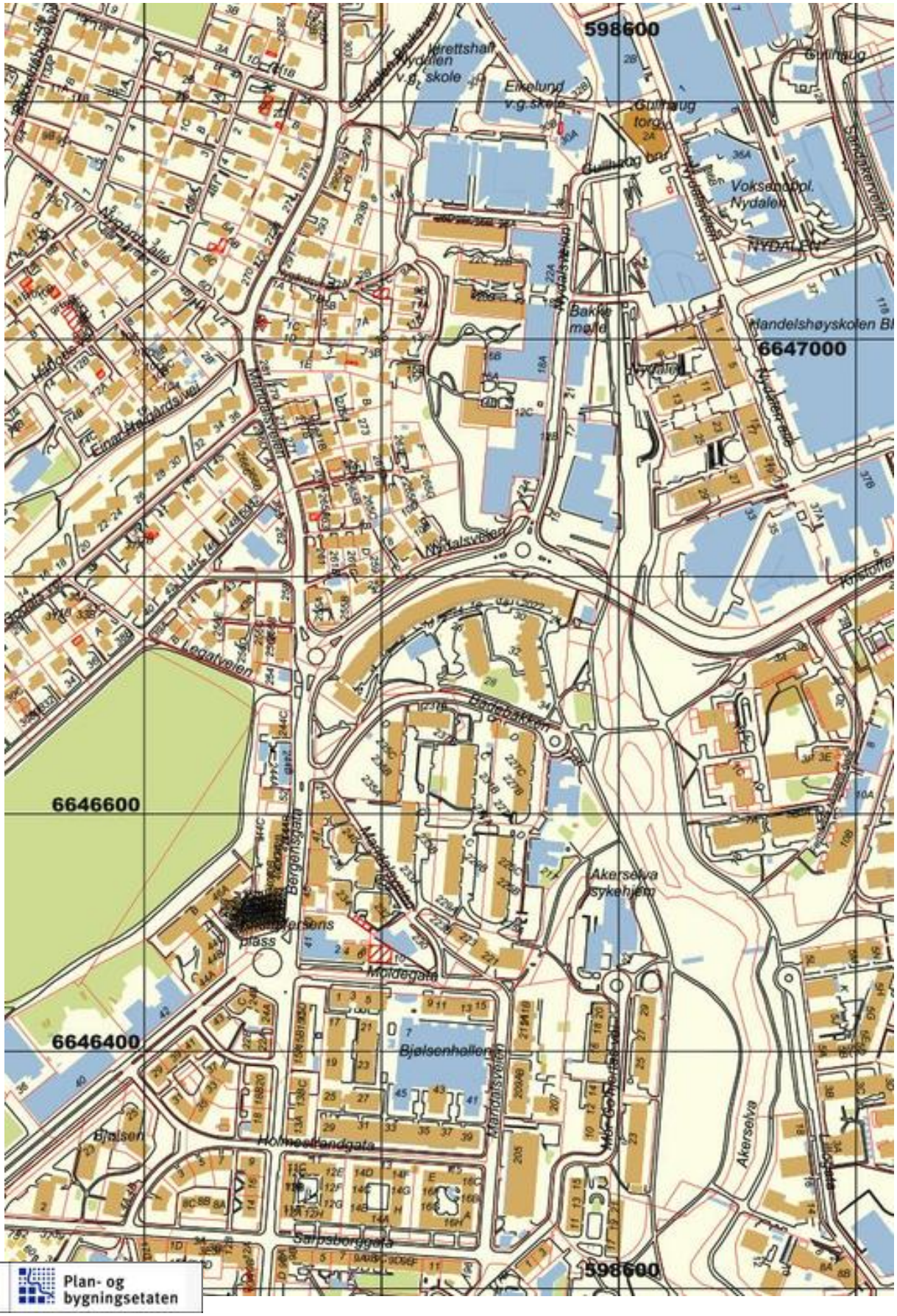
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


598600
6647000
6646600
6646400
598600
Eikelund v.g.skole
Gullhaug torg
Voksenåpl. Nydalen
NYDALEN
Bakke mølle
Handelshøyskolen BI
Akerselva sykehjem
Møldegata
Bjølsenhellen
Holmestrandgata
Sørbøvegata
Akerselva
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2026
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.

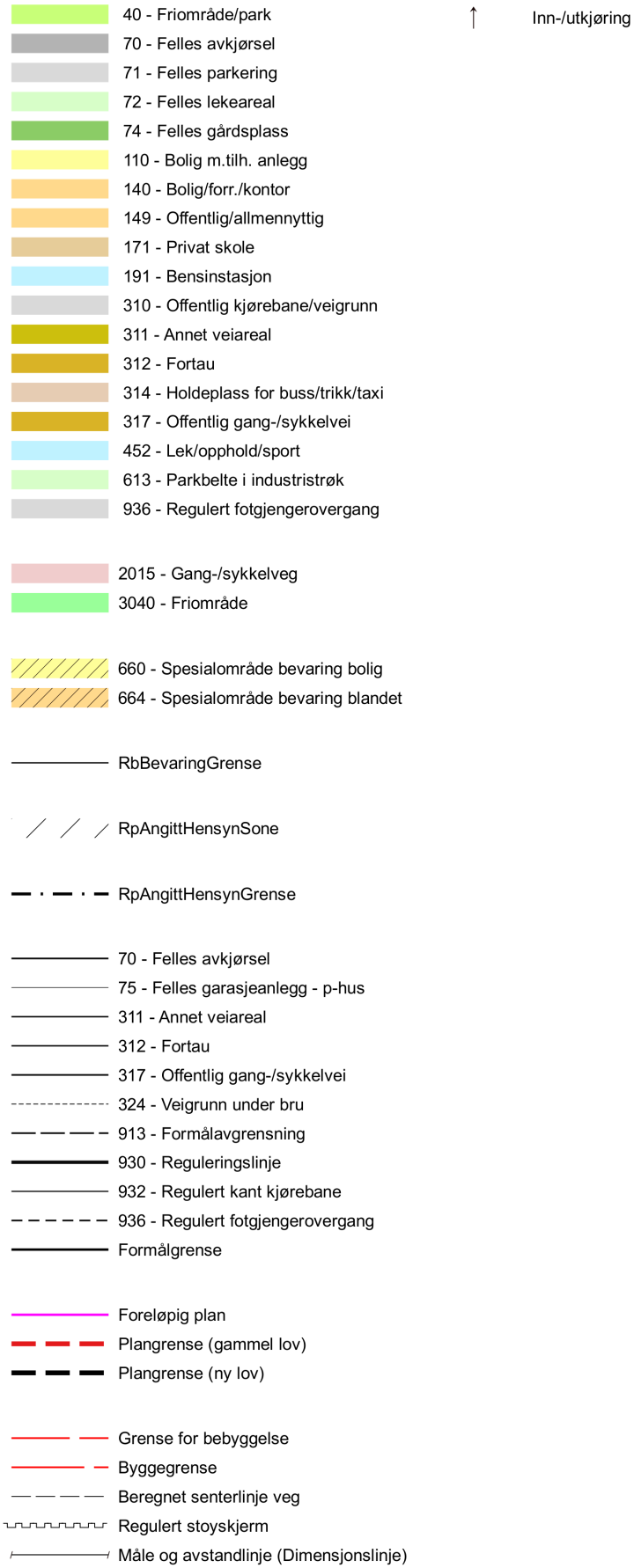
PlottID/Best.nr: 159808/ 86535599
Adresse: Badebakken 30
Gnr/Bnr: 57/400

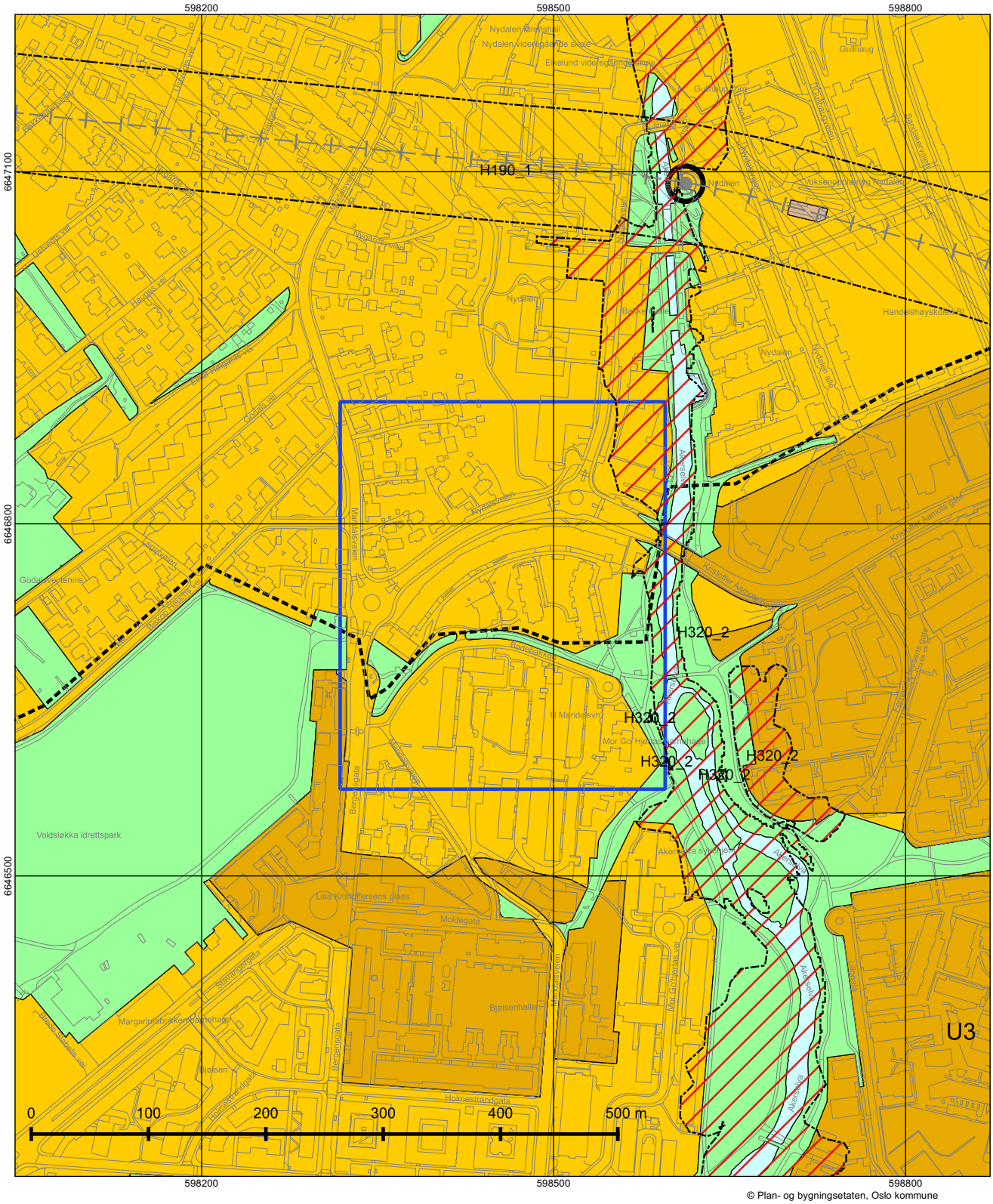
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 23.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159808/86535599
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-4538

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

Vedtaksdato: 27.10.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200610700
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200610700

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig (felt B – F)
- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmennyttig formål (kultur, undervisning, treningssenter) (felt A)
- offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- friområde: park
- spesialområde: parkbelte
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntanlegg

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

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

§ 4. Byggeområder – utnyttelse
4.1 Byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmennyttig formål (felt A)
Maksimalt tillatt bruksareal settes til BRA = 43 500 m². Boligdelen skal utgjøre minimum 10 000 m² BRA. Forretninger kan utgjøre inntil 4 000 m² BRA.

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

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

4.2 Byggeområder for bolig (felt B og C)
Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 24 %. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass. Minste tomtestørrelse skal være 600 m².
Uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger. Felles grøntområde kan inngå i MUA.

4.3 Byggeområde for bolig (felt D, E og F)
Byggeområdet for bolig underlegges de samme bestemmelsene som tilliggende boligareal (S-4220).

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

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

Felt B og C: Gesimshøyde kan være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

§ 6. Utforming

6.1 Arkitektur

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

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

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen, slik at takoppbygg i størst mulig grad unngås. Ventilasjonshetter, rekkverk og lignende tillates likevel i nødvendig grad etablert over de fastsatte gesimshøydene.
Bebyggelsen i felt A skal ha skråtak hvor gesims skal følge den rette linjen mellom høy- og lavpunkter som er vist på plankartet. Det tillates etablert innfelte terrasser på takflatene. Avstand mellom fasadeliv og innfelt takterrasse, eller andre innfellinger eller oppbygg i takflaten, skal minimum være 2,0 meter. Boligbygg kan ha en dybde på inntil 14 meter inkludert balkonger. Minimum 50 % av boligene skal være belyst fra mer enn en side. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst.

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

6.2 Miljø

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

6.3 Leilighetsfordeling

Boligdelen i Felt A skal ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m^2 BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m^2 BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA

§ 7. Avkjørsel og atkomst

Avkjørsler til offentlig vei tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet.
Atkomst til parkeringsanlegg innenfor felt A skal skje fra felles avkjørsel nr. 1 og 4.

§ 8. Offentlige trafikkområder

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

§ 9. Friområde: park

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

§ 10. Spesialområde: parkbelte

Eksisterende trær/vegetasjon skal beholdes eller erstattes av nye trær. Eventuelle fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet.
Stiforbindelser som vist på plankartet inkludert eksisterende trapp, skal opprettholdes.

§ 11. Fellesarealer

11.1 Felles avkjørsler

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

11.2 Felles gangarealer

Felles gangareal nr. 1 skal være felles for gnr.58 bnr.283, 284 og 308, gnr.57 bnr.398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles gangareal nr. 2 skal være felles for gnr.57 bnr. 381 og 398, samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.
Felles gangareal nr. 1 og 2 skal i tillegg gi atkomst til stiforbindelse i felles grøntanlegg, jamfør § 11.3.

11.3 Felles grøntanlegg

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

§ 12. Parkering

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

I tillegg til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet tillates etablert:

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

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

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

§ 13. Støy

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

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

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

§ 14. Overflatevann

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

§ 15. Fjernvarme

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

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

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

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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-57/400 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Badebakken 30 0467 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Badebakken 2-34 v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 393 Alnabru, 0614 OSLO
Eiernavn:	Sameiet Badebakken 2-34

Kommunale avgifter	NOK 3 208 497,28
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 3 208 497,28

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	864 939,00
Vann- og avløpsgebyr	2 343 558,28
Totale avgifter	**3 208 497,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-57/400	DelNr. 2	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Badebakken 30 0467 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Omsorgsbygg Oslo Kf Postboks 6391 Etterstad 0604 OSLO		
Eiernavn:	O.K. Badebakken Barnehage	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-57/400	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 61 523,31
Eiendomsadresse:	Badebakken 30 0467 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Oslobygg Kf Postboks 6391 Etterstad 0604 OSLO		
Eiernavn:	Oslobygg Kf	Totalt	NOK 61 523,31

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	61 523,31
Totale avgifter	**61 523,31**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-57/400/0/230 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Badebakken 30 0467 OSLO
Fakturamottaker:	Traasdahl Wenche Tråkka 3 A 0774 OSLO
Eiernavn:	Traasdahl Wenche

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 446,00
Totalt	NOK 446,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	446,00
Totale avgifter	**446,00**

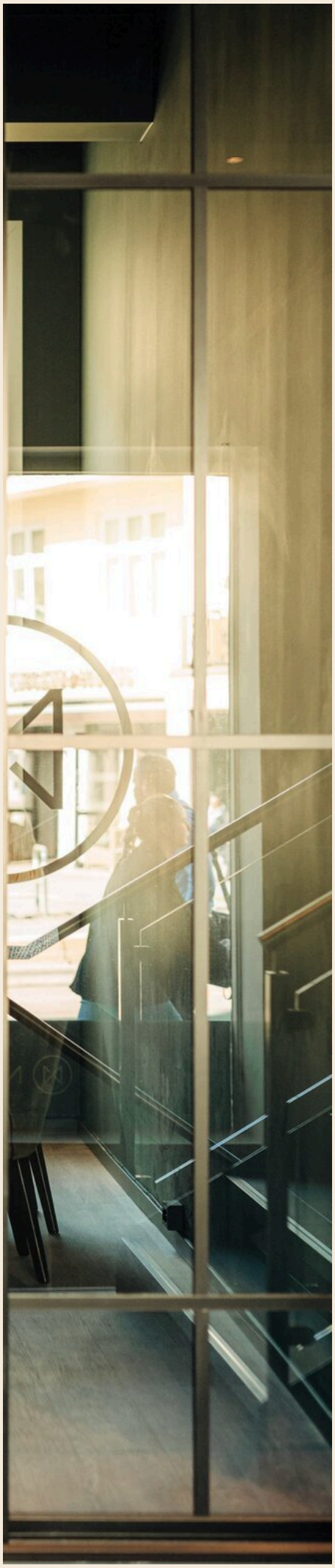
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0265/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Badebakken 30 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 57, bnr 400, snr 230 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374