NORDVIK

Badebakken 34

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Badebakken 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Kontaktinfo
45	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
458	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
461	Forbrukerinformasjon om budgivning
462	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.07.2026

Nøkkelinformasjon



Unik toppleilighet m/solrik privat takterrasse på 35 m² | Heis | Garasjeplass | Attraktiv beliggenhet | God planløsning

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**155 640,-**
Totalpris	**6 338 040,-**
Fellesgjeld	**192 400,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 203,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

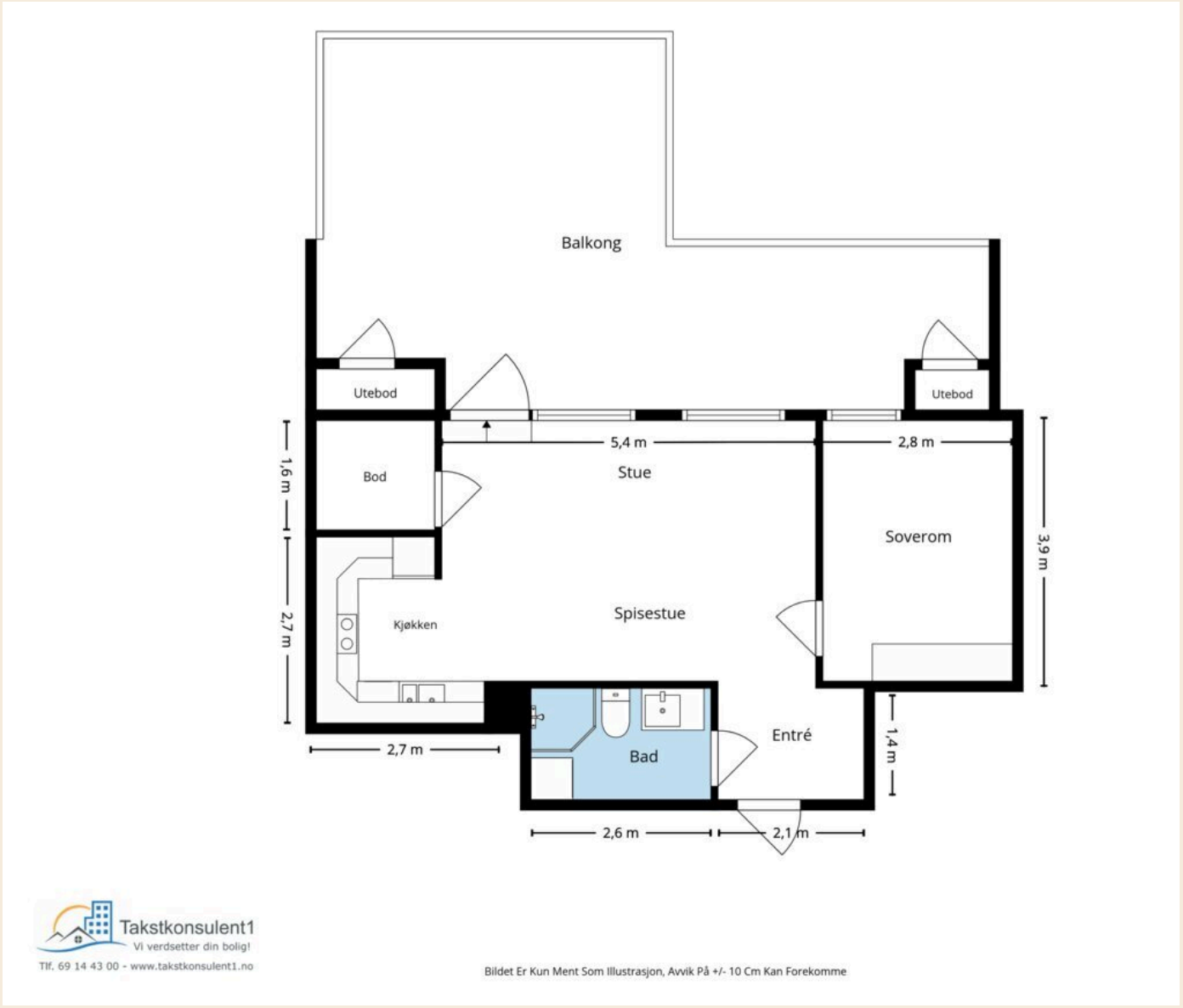
Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Badebakken 34! Leiligheten har en unik privat takterrasse på hele 35 kvm, med gode solforhold og flott utsikt. Inne er det en gjennomtenkt planløsning med åpen stue og kjøkkenløsning. Fra leiligheten er det gangavstand til både treningssenter, matvarebutikk, restaurant, kollektivtrafikk, Storo Storsenter, BI, m.m.

Eksklusiv 2-roms leilighet med god planløsning
Privat takterrasse på hele 35 kvm
Garasjeplass medfølger
Store vindusflater med gode lysforhold
Heisadkomst
Takhøyde i stue 2,63 m
Sentral og attraktiv beliggenhet
Nærhet til marka og kollektivtransport

Velkommen til visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 49 kvm





Store vindusflater som sørger for et rikt innslipp av naturlig lys.

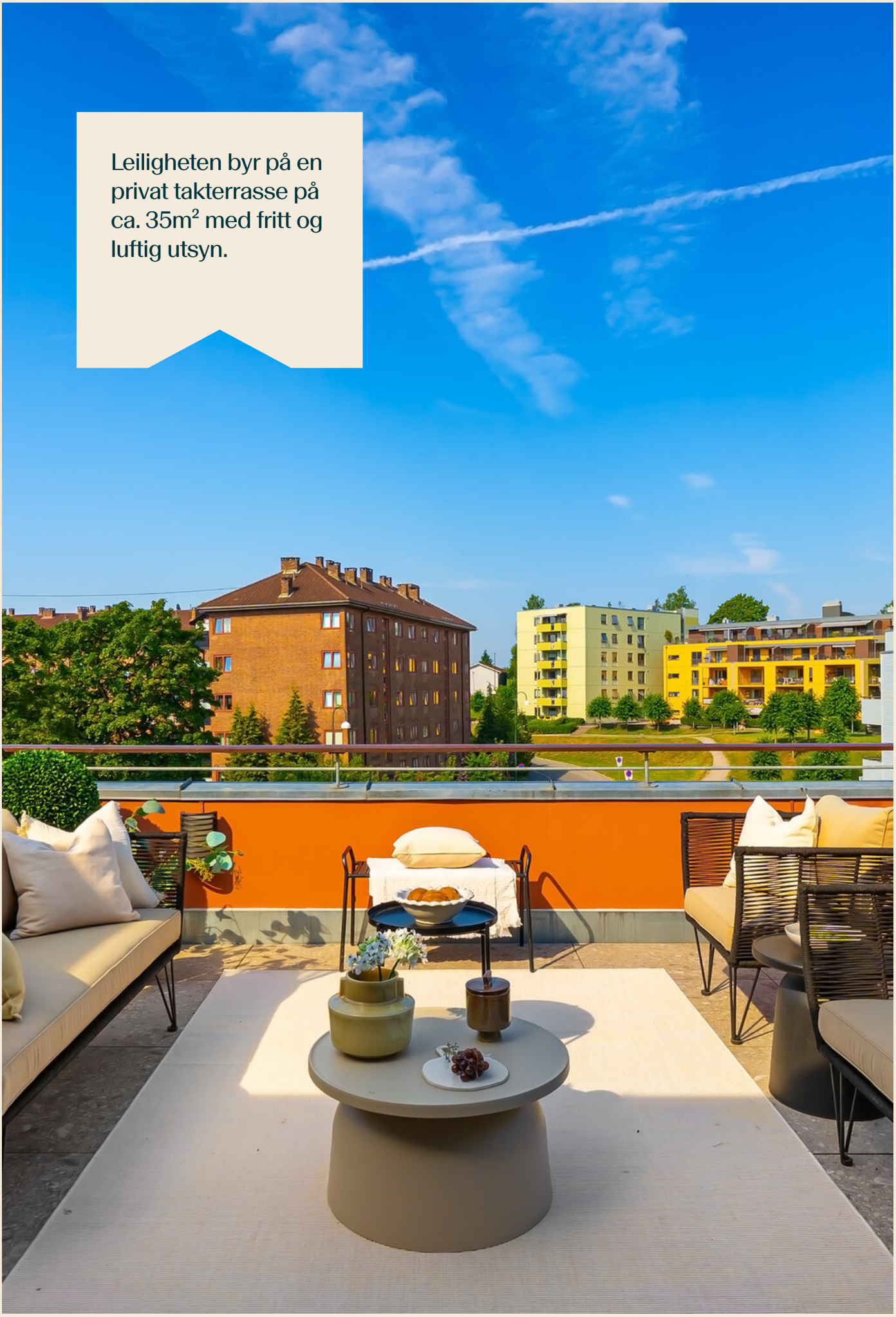
Skjermet intern beliggenhet med lite innsyn!



Leiligheten har nylig blitt malt, og gulvet i stue, kjøkken og entré er nytt fra 2026.


Overflatene er malt i en lys beige fargetone og det er lagt flott laminat på gulv.




Leiligheten byr på en privat takterrasse på ca. 35m² med fritt og luftig utsyn.

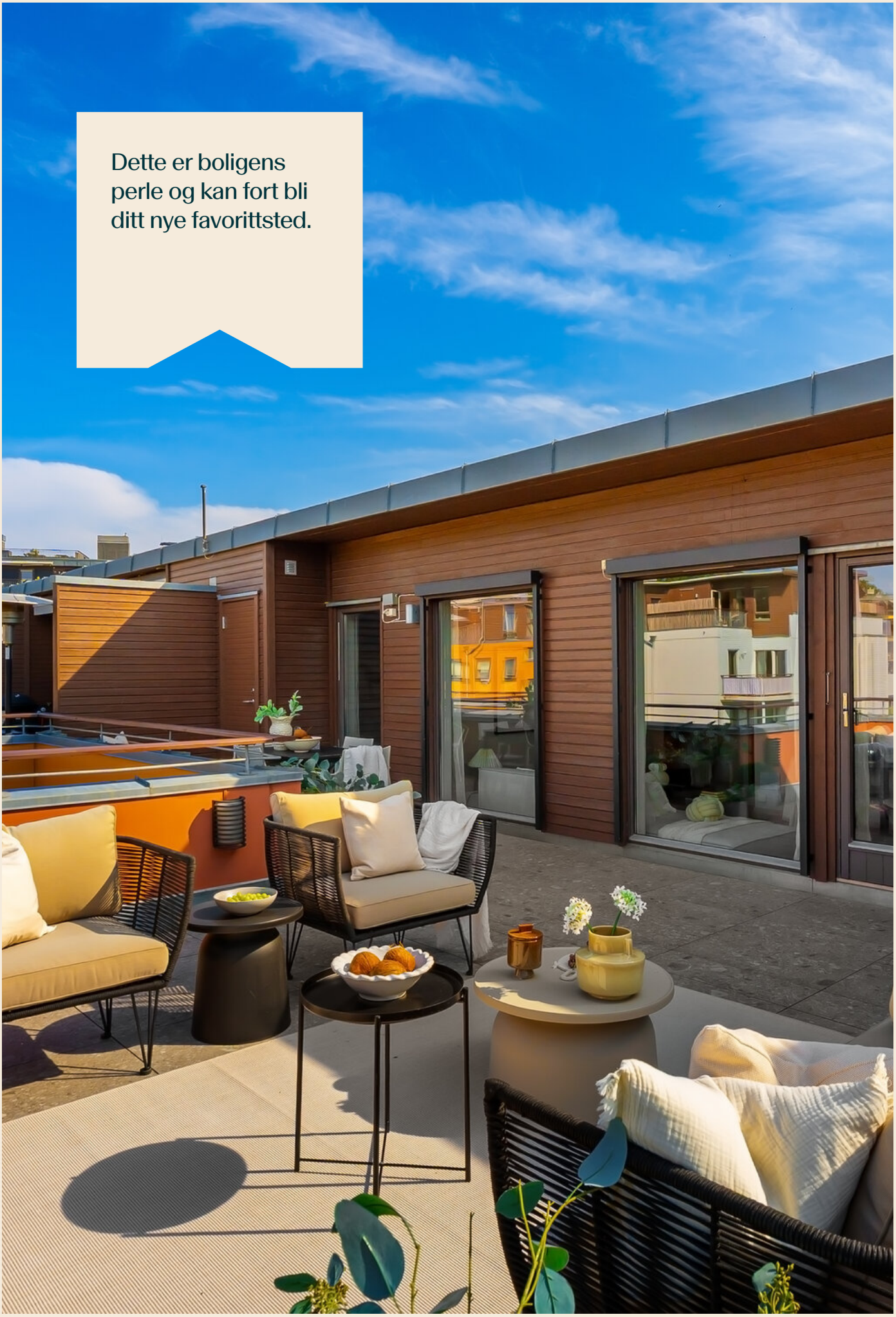


Her kan du nyte solrike dager, samt sene sommerkvelder med familie og venner!








Dette er boligens
perle og kan fort bli
ditt nye favorittsted.













Stilrent kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat.


God plass til å
invitere gjester på
middagsbesøk og ha
koselige stunder
rundt middagsbordet.


Videre har leiligheten en praktisk innvendig bod, som gir deg gode oppbevaringsm uligheter.

Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.





Rommet er malt i en behagelig fargetone som skaper et lunt utrykk.

Det er gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskapet.




Whirlpool









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0050/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Badebakken 34, 0467 OSLO
Gnr 57, bnr 400, snr 243 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tove Falkum

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
192 400,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 182 400,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
154 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
155 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 338 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 351 040,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, soverom, bod, kjøkken, og stue.
BRA-e: 1 kvm. To uteboder.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 35 kvm. Sydvestvendt balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger 2 stk. uteboder på balkong på henholdsvis 0,9 og 0,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Velkommen til Badebakken 34 - En flott 2-roms leilighet som skiller seg ut med en privat takterrasse på 35 m². Her kan du følge solen fra tidlig til sent! Her får du en innbydende leilighet med gode lysforhold, solrik uteplass og en planløsning som gjør boligen både praktisk og hyggelig å bo i.

Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder med Akerselva som nærmeste nabo!

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. I entréen er det også plass til gode oppbevaringsmuligheter.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TAKTERRASSE:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet oppleves som romslig og åpent med store vindusflater som bidrar til et flott innslipp av naturlig lys og en takhøyde målt til 2,63 meter. Alt dette

er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys beigetone og det er laminat på gulv.

PRIVAT TAKTERRASSE:
Leiligheten har en privat takterrasse på hele 35 kvm. Den sydvestvendte beliggenheten gir svært gode solforhold og du har en flott og fritt utsyn. Den romslige utformingen gjør det enkelt å etablere ulike soner for utemøbler, grill og beplantning. Her sitter du fritt og luftig med åpent utsyn og gode solforhold - en perfekt ramme for avslapning og sosiale sammenkomster. Takterrassen har også to uteboder som gjør den praktisk og gir gode oppbevaringsmuligheter.

ÅPEN KJØKKENLØSNING
Stilrent kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Spisebordet kan naturlig plasseres i tilknytning til kjøkkenet.

BADEROM
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og montert downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne skyvbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM
Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en behagelig fargetone som skaper et lunt utrykk. På soverommet er det gode oppbevaringsmuligheter i et praktisk gardeorbeskap.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater - gulv > Det er etablert laminat på kjøkkengulv. Laminat er et fuktfølsomt materiale og vurderes som lite egnet i områder hvor det kan forekomme vannpåkjenning, eksempelvis ved kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.
- Innvendig > Innvendig dør - bad > Det er registrert svelling i nedre kant av døren.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > Dokumentasjon for våtrom > Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjik.
- Våtrom > Overflater, vegger og himling > Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
- Våtrom > Overflater gulv > Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
- Våtrom > Vanntett sjikt, membran og sluk > Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass, merket med nr. 243. Plassen er klargjort for el-billader. Heisadkomst til garasjeplassen rett ned fra leiligheten.

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
Bygningen ble bygget i 2001. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2001.

Eier har siden den gang gjort bl.a.:
- Pusset opp terrasse med granittfliser, og 2 isolerte uteboder.
- Alle vegger i leiligheten er malt i 2026. Gulv i gang, stue og kjøkken er nytt fra 2026.
- Nymalt kjøkkeninnredning.
- Ny oppvaskmaskin i 2025 og ny ventilator i 2021.
- Vindus screen i stuen montert i 2021.
- Oppgangen blir i løpet av året ferdig pusset opp med også ny dør til leiligheten.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse og boder renovert i regi av Sameiet i 2022 - 23.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: Renovering av oppgangene kan medføre noe økning

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 35 m². Rekkverk av stål- og betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Boligblokk bygget i 2001. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000 kWh. Energiforbruket 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 4 203,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4 203,15

Felleskostnadene inkluderer herav internett, drift og vedlikehold, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 227 291,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 909 165,- 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
Sameiet har en kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av bredbånd.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet består av 259 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, og har organisasjonsnummer 982 795 796. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets navn er Sameiet Badebakken 2–34. Den ene næringsseksjonen er en barnehage, og den andre består av to parkeringsplasser. Sameiet ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresser: Badebakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34.

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

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

Nylig arbeid (se årsmøte 2026 for mer informasjon):
2025- Lysarmaturer i garasjen er skiftet til sensorstyrte ledlys-armaturer. Utvendig stolpelampelys langs gangveiene er skiftet til ledlys-armaturer. Ny garasjeport.
Oppussing av alle oppganger (arbeid pågår)
Tak og markterrasser ble rehabilitert i perioden 2020-2023.
Fasader har blitt rehabilitert i 2020/2021.
Nye heiser montert i 2019/2020.
Infrastruktur for lading av EL-kjøretøy ble installert i 2018.

Epost til styret: post@badebakken.com

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

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

Oppussing av oppganger:
Styret viser til tidligere informasjon gitt på Vibbo.no, årsmøter og årsrapporter. Sameiet har inngått avtale med Frier Byggservice AS om oppussing av alle oppgangene. Prosjektet startet 1. desember 2025 og arbeidene er planlagt ferdigstilt innen 2. november 2026. Prosjektet gjennomføres i utgangspunktet som et fastprisprosjekt med en kontraktssum på ca. 33,6 millioner kroner inkl. mva. Oppussingen er lånefinansiert. Sameiet har refinansiert de to største lånene i et nytt rammelån på 105 millioner kroner. Nedbetalingstiden er p.t. 30 år. I budsjettet for 2026, er den økte benyttelsen av rammelånet hensyntatt i de stipulerte felleskostnadene for inneværende år.
Prosjektet omfatter en totalrehabilitering av alle overflater i oppgangene – oppgangsdører, gulv, trapper, vegger og tak – rekkverk, postkasser, entredører og automatisk styring av belysning som gjør at lyset kun er påslått når mennesker beveger seg i oppgangene. Alle branndetektorer skiftes, samt lede- og nødlys.
Det blir også elektronisk dørautomatikk med avbruddsfri strømforsyning og mobilnøkkel på alle oppgangsdører, dører til garasje, sluser, sykkelrom og boder i fellesareal. Dette er i samsvar med universell utforming, og vil bedre sikkerheten ved at færre nøkler kommer på avveie, og gjøre det enklere å gi tilgang til håndverkere og leverandører ved behov.

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 192 400,-pr. 11.06.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 210,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596939

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 324 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

For den treningsglade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Under en kilometer til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane, volleyballbaner, tennisbaner og skatehall. Akerselva renner rett ved leiligheten og er med på å forsterke den

idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva, som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.
Fantastiske offentlige kommunikasjonsmidler med bl.a 37-bussen like i nærheten av leiligheten. Det er kort vei til T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 3, 4 og 6 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg svært enkelt dit man skal.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.05.2003.

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

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

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
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og offentlig allmennyttig formål, S-3620. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer: 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og
byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et
mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering , Vitaminveien 1B
Saksnummer: 2025/06912 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202017294
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet/planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom

etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

Pågående byggesaker i området:

Nydalsveien 17 - bruksendring CrossFit Oslo
Saksnummer: 2025/06134 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461185
Status: Under behandling

Nydalsveien 15 - bruksendring Fitnesspoint Nydalen
Saksnummer: 2025/06135 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461184
Status: Under behandling

Nydalsveien 15 og 17 - bruksendring av lokaler til treningssenter og kontor
Saksnummer: 2025/07777 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553725
Status: Under behandling

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

301/57/400/243:
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

13.02.2026 - Dokumentnr: 171972 - 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: 243
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/20464
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

26.08.2010 - Dokumentnr: 638340 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 243
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/20465

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 400,- 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. 3 625,-.

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 18. juli 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

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

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

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

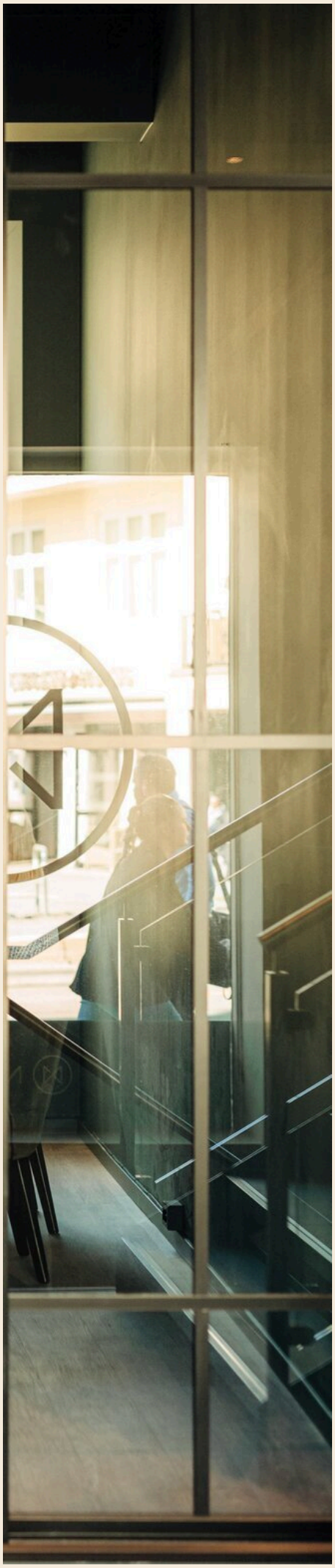
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

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



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

Badebakken 34

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

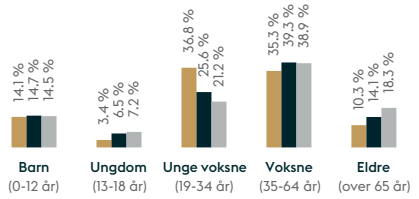
Offentlig transport

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

Selveierleilighet

Badebakken 34 , 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 57, bnr. 400, snr. 243

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 18.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1772 **Referansenummer:** LW5492

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2001. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2001.

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 35 m². Rekkverk av stål- og betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Boligblokk bygget i 2001. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

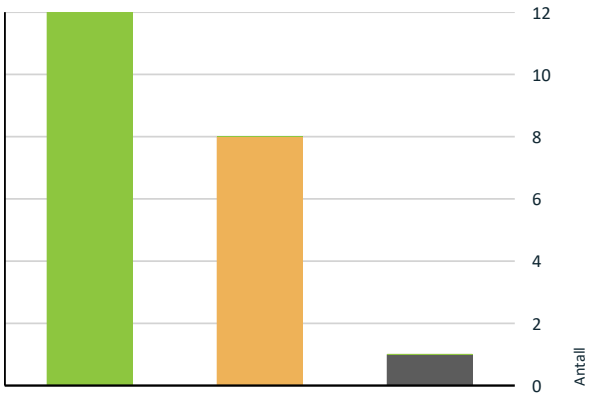
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Inngangsdøren til leiligheten skal byttes høsten 2026 i regi av borettslagets oppussing av oppgangen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 35 m². Rekkverk av stål- og betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2001. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken: Gulv med laminat.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er etablert laminat på kjøkkengulv. Laminat er et fuktfølsomt materiale og vurderes som lite egnet i områder hvor det kan forekomme vannpåkjenning, eksempelvis ved kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.

Forholdet vurderes mot NS 3600:2025+AC, punkt A.2.2.2 Kjøkken – Overflater – Gulv, hvor overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning i områder der det kan forekomme vann, herunder laminat, er angitt som kriterium for TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å skifte ut laminatgulvet med et mer fuktbestandig materiale i områder med risiko for vannsøl, for å redusere faren for fuktskader og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av å beholde laminat i slike områder er økt risiko for oppsvelling, misfarging og skade på gulvet, samt mulig skade på underliggende konstruksjoner ved vanninntrengning.

TG 1 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av trekonstruksjoner med adkomst til balkong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Innvendig dør til bad er en malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

TG 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjøkkeninnredning

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendige screens på enkelte vinduer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

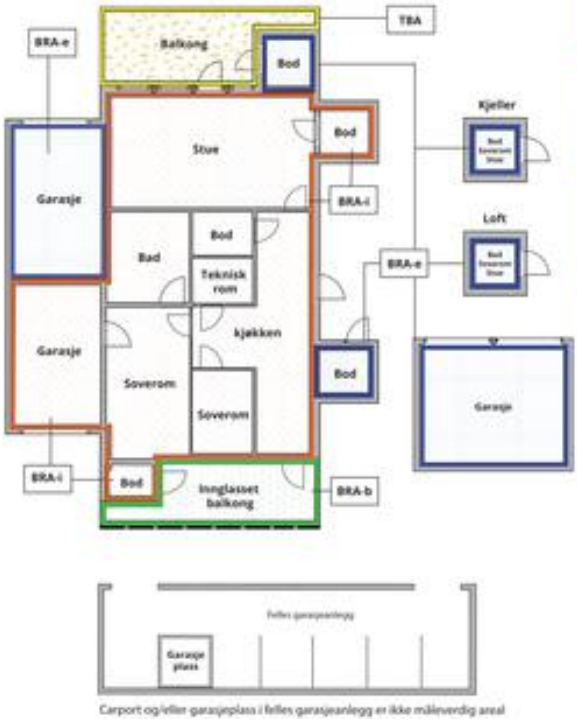
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	48	1		49	35
SUM	**48**	**1**			**35**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

- 2 stk. Uteboder på balkong på henholdsvis 0,9 og 0,5 m².
- P-plass med mulighet for elbil-lading,

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	400		243	18300 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Badebakken 34, 0467 OSLO

Hjemmelshaver
Tove Falkum

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET BADEBAKKEN 2-34	48 / 20465	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	982795796

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 31 210 31.12.2025	Kr. 193 722 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596939			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tove Falkum	9578-5995-4-592444	2026-06-17 21:22:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Badebakken 34, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Tove Falkum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse og boder renovert i regi av Sameiet i 2022 - 23.

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Renovering av oppgangene kan medføre noe økning

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0050/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tove Falkum	**2026-06-17**

Identifikasjon

Tove Falkum

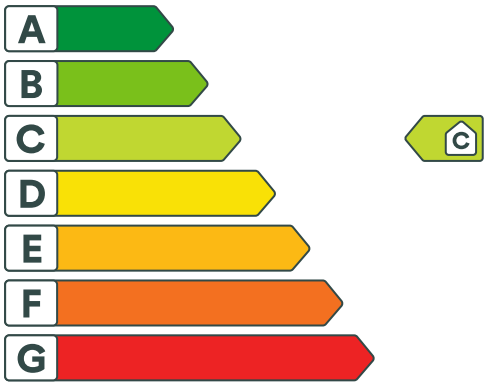
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Badebakken 34, 0467 OSLO	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314930**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81716013**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **243**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
153,01 kWh/m²	**6 885 kWh**



Badebakken 34, 0467 OSLO

Detaljering

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

Badebakken 34, 0467 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0050/26 . Vår ref.: 5933-1-243 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Badebakken 2-34
Organisasjonsnr:	982795796
Seksjonseier:	Falkum, Tove
Medeier:	
Leilighetsnummer:	243
Adresse:	Badebakken 34, 0467 OSLO
Seksjonsnummer:	243
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: 4 203,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 203,15	

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:	368,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 304,-
Annen formue:	31 210,-
Gjeld:	193 722,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207559091
Restsaldo:	15 187,59
Kapitalkostnader:	168,92
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208668013
Restsaldo:	177 213,18
Kapitalkostnader:	1 130,98
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 192 400,78,-, 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

ORDENSREGLER

for Sameiet Badebakken 2-34

Vedtatt på årsmøte 10. april 2019.

1. GENERELT

Formålet med ordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Når vi er så mange er det viktig at vi har et hyggelig bomiljø hvor alle tar ansvar for felles trivsel. For at Sameiet Badebakken 2-34 skal fremstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og innearealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig.

Sameiets vedtekter henviser til ordensreglene. Ordensreglene er vedtatt på årsmøtet, og det kan bare gjøres endringer i ordensreglene gjennom nytt vedtak på årsmøtet. Slike vedtak krever alminnelig flertall.

Det fremgår av punkt 13-3 i vedtektene at seksjonseiere, beboere og leietakere til enhver tid er forpliktet til å overholde gjeldende ordensregler. Brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dersom seksjonseierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

Alle henvendelser til styret, herunder klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV BRUKSENHET

Ifølge vedtektenes punkt 2-1 (3) skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører.

Seksjonseier har plikt til å bestille standard postkasseskilt for å sikre lik merking av alle postkasser. For endring av navn på utendørs ringepanel send epost til ringepanel@badebakken.com

Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere informeres om sameiets vedtekter og ordensregler. Disse bør følge som vedlegg til leiekontrakten.

3. BRUK AV EGEN BRUKSENHET

3.1. Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23:00 og 08:00. Det skal vises hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festing bør det gis nabovarsel i forkant. Varselet medfører ikke at seksjonseier/beboer kan feste/bråke fritt, ordensreglene gjelder fortsatt som et utgangspunkt.
Det skal generelt vises hensyn med tanke på høy musikk, høy stemmebruk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10:00 og 16:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3.3. Seksjonseiere/beboere er ansvarlig for at dem man gir adgang til egen bruksenhet, opptrer i samsvar med sameiets vedtekter og ordensregler. Se også pkt. 4.1 og 4.10.

3.4. Fasaden, herunder balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad. Det er svært viktig at fasaden fremstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vinduer. Indre tildekking av vinduer må være visuelt tiltalende.

Bruk av balkonger eller uteplasser til oppbevaring av søppel og skrot, samt møbler og andre gjenstander som ikke er beregnet for utendørs bruk er ikke tillatt.

Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkonger er forbudt.

3.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok.

3.6. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

3.7. De som har original brannslange i kjøkkenbenk må vite at slangen kun er beregnet for slukking av brann. Slangen må ikke benyttes til andre ting som spyling av baderom eller terrasse. Seksjonseier må påse at stoppekranen der brannslangen er tilkoplet til enhver tid, er stengt slik at slangen ikke blir stående under trykk. Det holder ikke å stenge kranen på munnstykket. Hvis brannslangen blir stående under trykk, kan den sprekke og føre til store vannlekkasjer og skader i egen og underliggende seksjoner.

3.8. Utendørs private antenner eller paraboler er ikke tillatt.

3.9. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være godt festet til balkongrekkverket. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

3.10. Det er bare tillatt å bruke korrekt gråfarge på markiser og på trekk på rekkverket. Informasjon om leverandører som kan tilby materialer med korrekt farge, se sameiets hjemmeside.

4. REGULERING OG BRUK AV FELLESAREAL

4.1. All skade som påføres fellesareal må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

4.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på fellesareal under flytting, må erstattes av seksjonseier.

4.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer eller lignende) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder eller sjenanse for andre.

Sykler skal plasseres i utendørs sykkelstativer eller innendørs sykkelrom. Barnevogner og rullatorer er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i kjellerrom ved heis der disse finnes.

Vaktmester fjerner gjenstander som er feilplassert etter denne bestemmelsen. Fjerningen og eventuell bortkjøring skjer for eiers regning og risiko.

4.4. Seksjonseiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

4.5. Røyking er forbudt innendørs på sameiets fellesarealer og utendørs ved inngangspartiene.

4.6. Vinduer i oppganger bør normalt holdes lukket og skal være lukket om natten. Dører fra garasje til oppganger/heiser må alltid holdes lukket og låst.

4.7. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

4.8. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene og barnehagens område blir tatt vare på.

4.9. Ballspill henvises til Badebakken ballplass eller Voldsløkka. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i sameiet, er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå på fellesarealer.

4.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringepanel eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

4.11. Parkeringsplassen foran garasjeporten kan brukes av gjester til sameiet mot parkeringsavgift. Parkeringsbestemmelsene finnes på oppsatte skilt. Overtredelse vil medføre bot og eventuelt bortkjøring for eiers egen regning og risiko.

4.12. Unødvendig kjøring på gangveiene skal unngås og all kjøring skal ta hensyn til barn og fotgjengere. Med unntak av utrykningskjøretøyer, renovasjonsbiler og syketransport er det ikke tillatt å kjøre og parkere på gangveiene uten å innhente tillatelse fra vaktmester.

4.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

5. SÆRLIG OM BRUK AV PARKERINGSPLASS I GARASJEANLEGG

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre.

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Inn under kjøretøy faller også tilhengere, båt eller lignende. Dekk skal plasseres i godkjente dekkstativ på veggen. Oppsamling eller oppbevaring av brennbart materiale, skrot, søppel eller lignende på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget oppmerket parkeringsareal. Alt som er plassert utenfor oppmerket parkeringsareal vil bli fjernet og eventuelt bortkjørt uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

Vis forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Badebakken 2-34. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet, og leier får dermed fri adgang til fellesarealer.

Det er ikke tillatt å vaske bil, sykler eller annet i garasjen, da det ikke er sluk i gulvet.

6. SØPPEL

Søppelsiloene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelsiloene. Er alle siloene fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige silo. Papp og papir skal legges i de egnede siloene. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealene. Hensatt søppel vil bli fjernet uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

7. 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. Ved lufting på sameiets område skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr bør være merket med eiers telefonnummer.

8. SKRIFTLIGE BESKJEDER FRA STYRET

Styret kan lage instrukser og retningslinjer som spesifiserer sameiets vedtekter og ordensregler. Disse gjøres tilgjengelig for seksjonseiere gjennom sameiets nettsider eller på annen egnet måte.

Skriftlige instrukser, retningslinjer og beskjeder fra styret skal etterfølges på lik linje med vedtekter og ordensregler.

9. SÆRLIG OM UTLEIE AV HOVEDDEL OG/ELLER TILLEGGSDEL

Leietaker er på lik linje med seksjonseier og øvrige beboere forpliktet til å følge og overholde sameiets vedtekter, ordensregler og skriftlige instrukser, retningslinjer og beskjeder gitt av styret.

Seksjonseier plikter å holde leietaker orientert om de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler fra sameiet, samt skriftlige instrukser, retningslinjer og beskjeder fra styret.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

10.1. Ved brudd på ordensreglene blir det sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en rimelig frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Brudd på ordensreglene kan føre til advarsel etter eierseksjonsloven § 38. Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38, eventuelt pålegg om oppsigelse av leiekontrakt.

10.3. Ved brudd på ordensreglenes punkt 3.1 og 3.2 der bomiljøvakten rykker ut til en angitt seksjon, så vil styret sende skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte utrykninger til samme seksjon vil seksjonseier bli fakturert utrykningskostnaden.

10.4. Ved brudd på punktene 3.4, 4.3, 5 og 6 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å fjerne og eventuelt kjøre bort søppel og skrot.

10.5. Ved eventuell leietakers brudd, eller gjentatte brudd på ordensreglene, kan sameiet kreve at seksjonseier sier opp leieavtalen.

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.

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 m^2 og 47 m^2. 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 m^2, få et nytt bruksareal på 69 m^2. Dagens ene parkeringsplass videreføres som tilleggsdel til denne seksjonen.

Den nåværende tilleggsdelen opprettes som ny seksjon 260 med et bruksareal (BRA) på 47 m^2. 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.

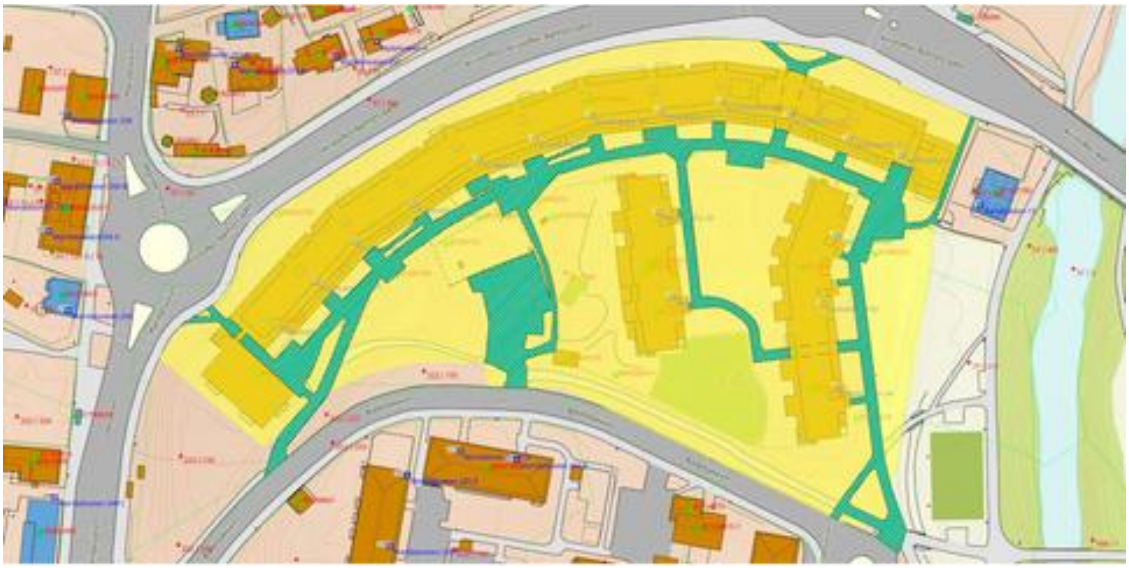
Vinduspuss (to ganger årlig): Vinduer i trapperommene rengjøres inn- og utvendig to ganger per år, normalt i april og oktober.

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.

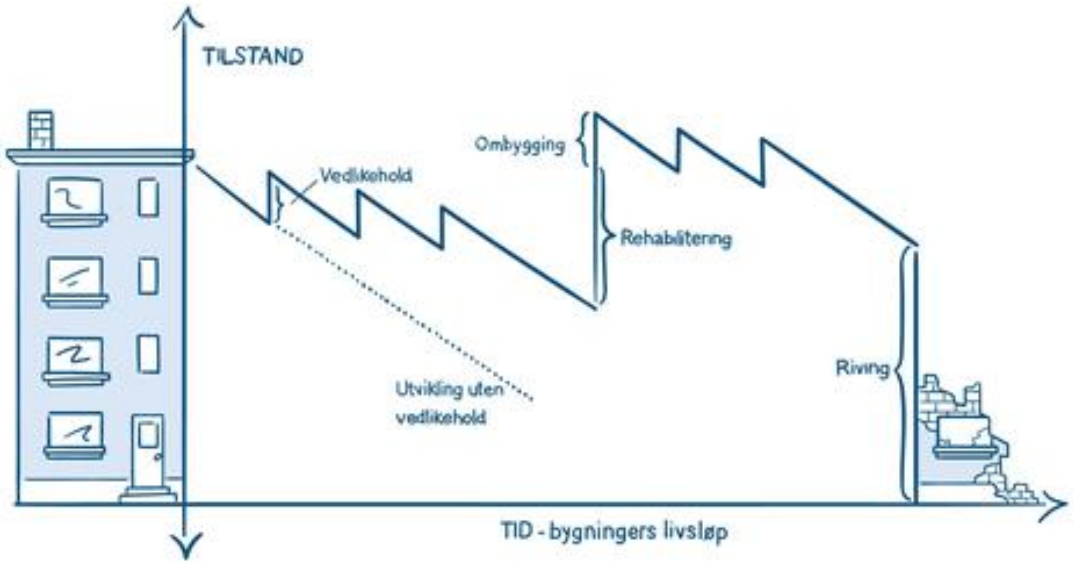
Boarealet til alle leilighetene i sameiet utgjør til sammen cirka 20 000 kvm. Gitt en gjennomsnittlig salgspris på cirka 120 000,- per kvm, så utgjør den samlede bygningsmassens verdi cirka 2,4 milliarder kroner.

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

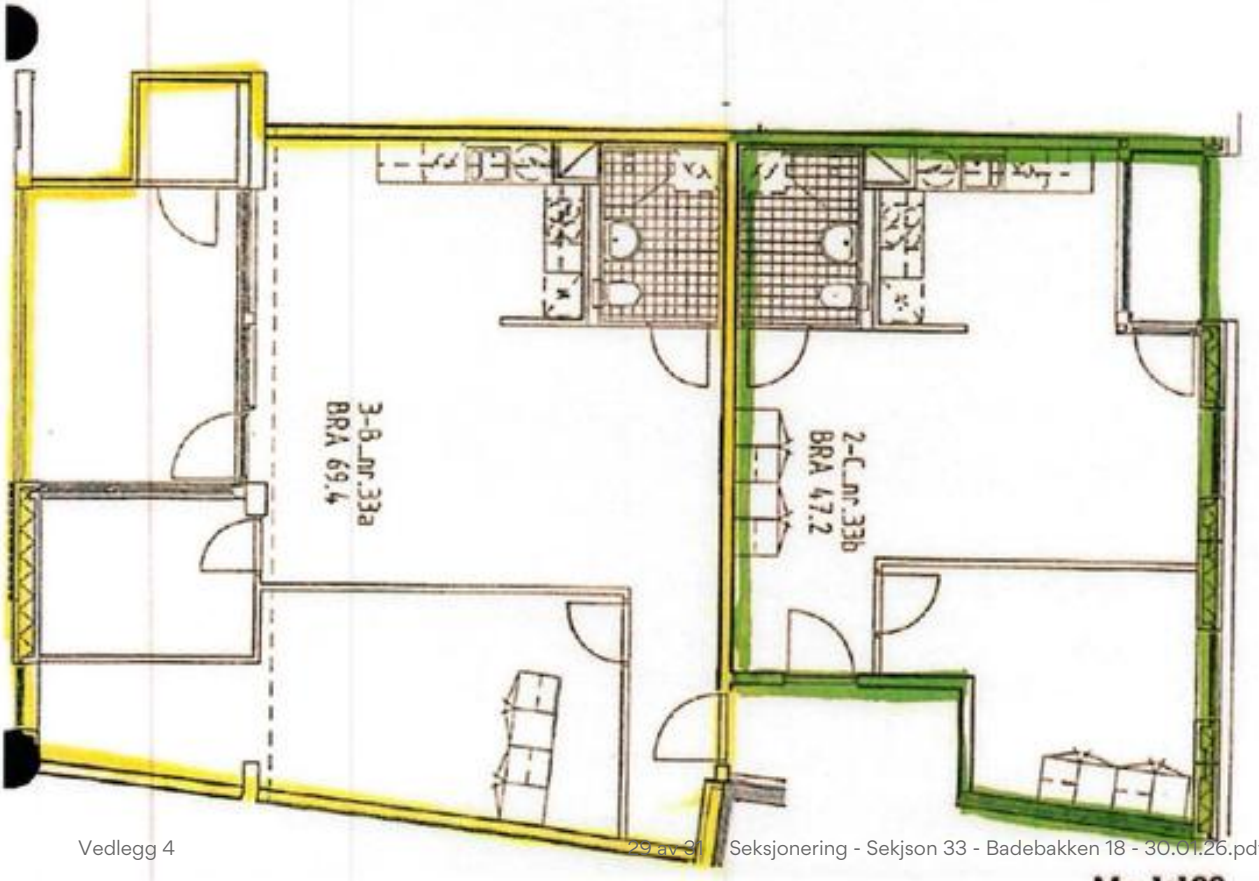
3.etasje



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

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

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

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.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209801
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BADEBAKKEN 34
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-57/400

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209801

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209801
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BADEBAKKEN 34
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-57/400

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209801

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534765
Deres ref: 2191

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 57, BNR. 400.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 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

18324 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

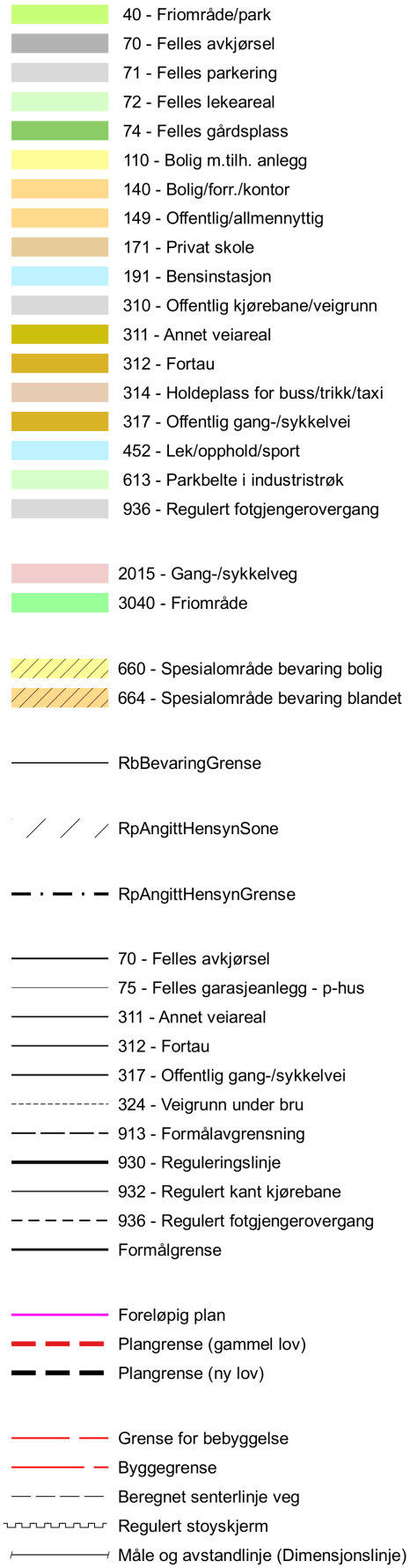
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159304/ 86534765
Deres ref.:
Adresse: BADEBAKKEN 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/400

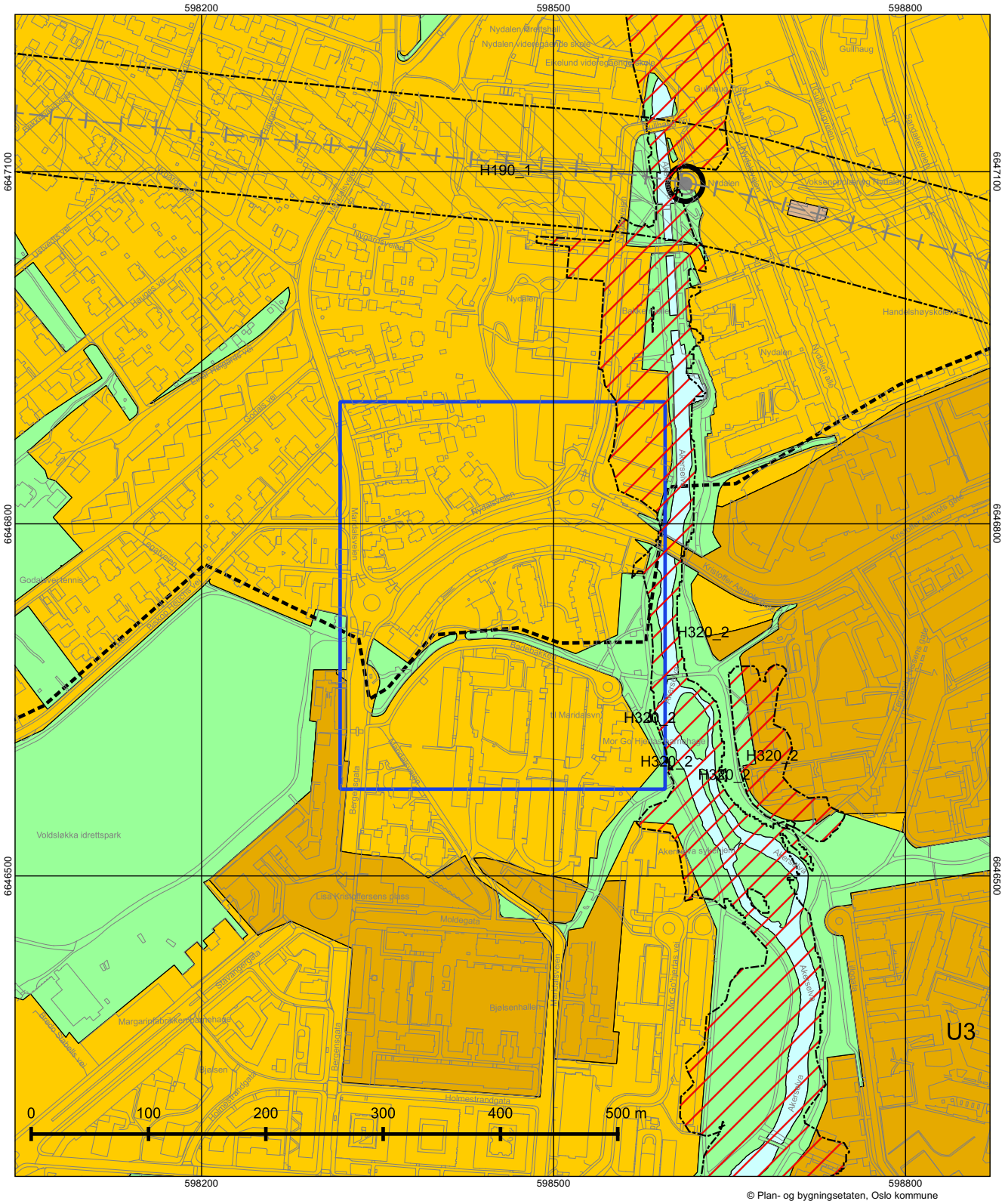
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159304/86534765
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



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209801
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BADEBAKKEN 34
Postadresse:	0467 OSLO
Matrikkel:	0301-57/400

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209801

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



ARK | A002131 | C

1:200 | ORIENTERENDE TEGNING

BLOKK A PLAN_3
BLOKK B PLAN_4
BLOKK C PLAN_4

720037 BADEBAKKEN – NYDALEN

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS

FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS

SELMER bolig

BLOKK A PLAN_3
BLOKK B PLAN_4
BLOKK C PLAN_4

46

1:200 | ORIENTERENDE TEGNING

ARK | A002131 | C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-152 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

for Sigmund Omang
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 600954182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
240776	HELLER MARIT HANNE	SVERDRUPS GATE 5 C, 0559 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	57	400

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 638340 Tinglyst: 26.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

24.08.2010
Bente Hansen

24.08.2010 15.13

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/638340/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 13:10

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	57	400		30

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
240776. [redacted]	MARIT HANNE HELLER	30	1/2
05.0472. [redacted]	ALF MAGNE M. RYGG	30	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1 ~~30~~	B	~~47~~ 70	B	11				21				31			
2 ~~258~~	B	47		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		117		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 117 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN = 20 465

Kjøtet etter avtale med Alf Magne Rygg. 02.08.2010. HMN.

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Seksjon 30 deles i to seksjoner
Ny seksjon 258. ~~Ingen endring av~~
~~sum teller/nevner~~
Sum teller/nevner økes.

Kopi bekreftes
Studentsamskipnaden i Aas 26/5-2010

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Kopi 02.08.2010.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 7/5-10	Marit H. Heller	MARIT H. HELLER	
Oslo 7/5-10	Alf Magne Rygg	ALF MAGNE RYGG	

Kopi bekreftes
Studentsamskipnaden i Oslo AS
26/6-2026

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 21. mai 2010		ANNE SKATVEDT
Oslo 21/5-2010	Oddbj Skjølsvold	ODDBJØRN SKJØLSVOLD
Oslo 21/5-2010	John Martin Hov	JOHN MARTIN HOV

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
57	400		30 og 258	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
23/8-2010	Brit Damich	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

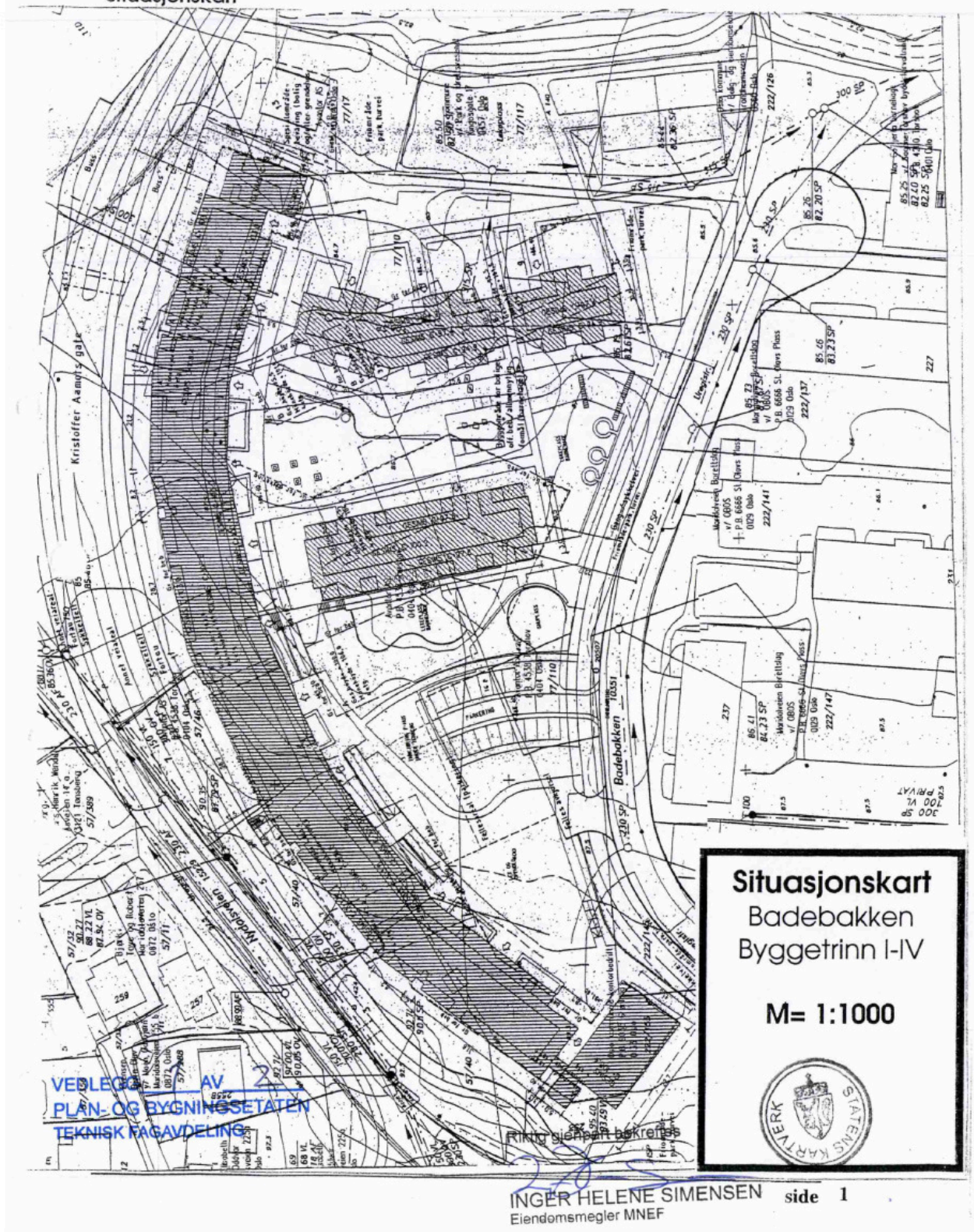
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kopi bekreftes
Studentsamskipnaden i Oslo
24/5-2010

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Situasjonskart



VEDLEGG AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Riktig sjekket bekreftes

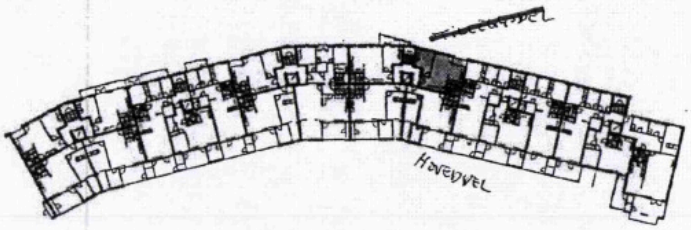
INGER HELENE SIMENSEN
Eiendomsmegler MNEF

side 1

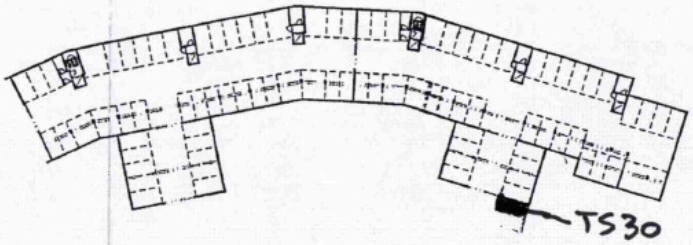
Vedlegg 4 side 1 av 1

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

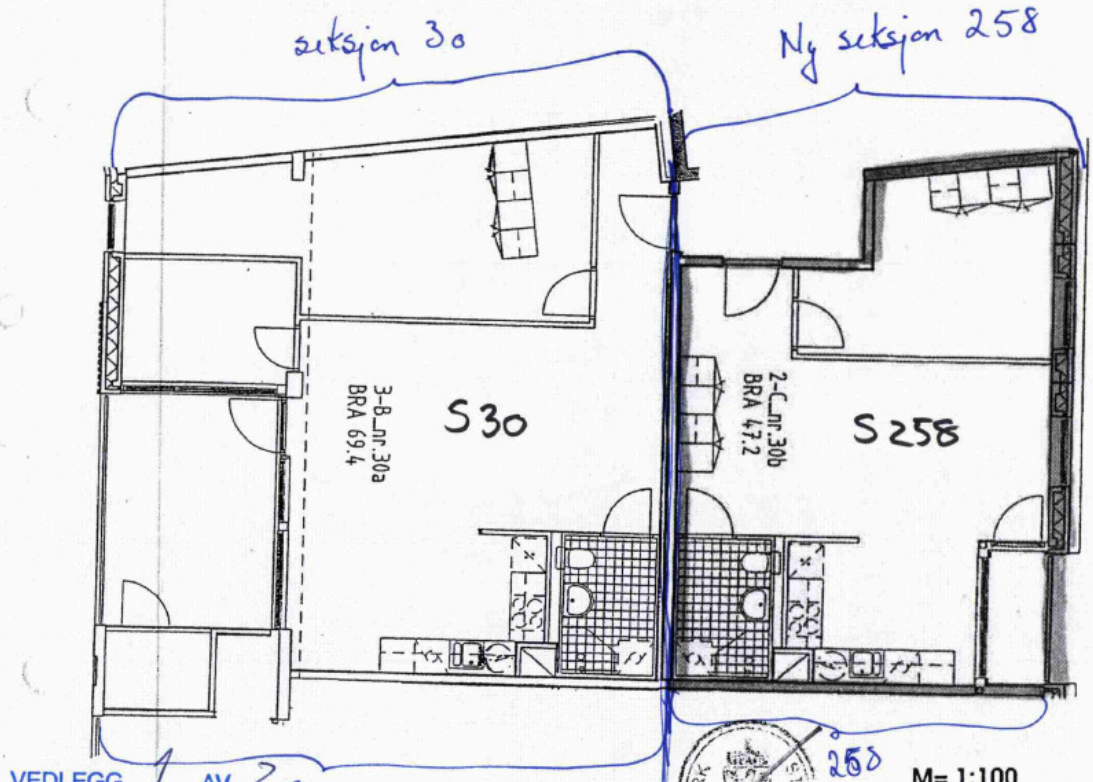
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 30 og 258 BRA =69m2 + 47m2 3.etasje



leilighetsplassering
~~(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)~~



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)
til seksjon 30.



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kopi bekreftes
24/5-2012
Studentskipnaden i As

258

M= 1:100

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00279718	15.06.2026	20-0050/26

Ident
2000/66906/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

Selmer Bolig AS
HOVEDKONTOR
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo
v/ Jørgen Stavrum

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	57	400		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 3 6 6 4 7 7 7 4	AVANTOR ASA	

TINGLYST
DAGBOKNR.: 66906
10 NOV 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	110	B	13	B	59	B	25	B	51	B	37	B	119	B	49	B	79	B
2	B	91	B	14	B	76	B	26	B	76	B	38	B	116	B	50	B	59	B
3	B	104	B	15	B	87	B	27	B	79	B	39	B	103	B	51	B	76	B
4	B	94	B	16	B	90	B	28	B	59	B	40	B	51	B	52	B	119	B
5	B	87	B	17	B	119	B	29	B	76	B	41	B	76	B	53	B	116	B
6	B	90	B	18	B	116	B	30	B	116	B	42	B	79	B	54	B	113	B
7	B	98	B	19	B	79	B	31	B	119	B	43	B	59	B	55	B	79	B
8	B	95	B	20	B	59	B	32	B	121	B	44	B	76	B	56	B	59	B
9	B	103	B	21	B	76	B	33	B	116	B	45	B	116	B	57	B	76	B
10	B	51	B	22	B	98	B	34	B	79	B	46	B	119	B	58	B	116	B
11	B	76	B	23	B	95	B	35	B	59	B	47	B	119	B	59	B	121	B
12	B	79	B	24	B	103	B	36	B	76	B	48	B	116	B	60	B	121	B

252 seksjoner Sum tellere: 20148 = nevner: 20148 se fort. s. 3

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dokn: 66906 Tinglyst 10.11.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 11/9-2000	AVANTOR ASA v/SELMER BOLIGAS DEF FULLMAKT ERIK KARLSEN TOM BILDEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
57	400			kommune

Dato	Stempel og underskrift
26/10/2000	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	57	400		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9,3,1,6,1,4,7,7,7,4,	AVANTOR ASA	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall
241	B	97	B																
242	B	93	B																
243	B	48	B																
244	B	71	B																
245	B	83	B																
246	B	44	B																
247	B	55	B																
248	B	55	B																
249	B	44	B																
250	B	76	B																
251	N	595	G																
252	N	25	B																

Sum tellere: 20 436 = nevner: 20 436

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	57	400		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9,3,1,6,0,4,7,7,4,	AVANTOR ASA	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
61	B	118	B	73	B	62	B	85	B	99	B	97	B	70	B	109	B	76	B
62	B	79	B	74	B	57	B	86	B	109	B	98	B	50	B	110	B	70	B
63	B	59	B	75	B	61	B	87	B	104	B	99	B	70	B	111	B	50	B
64	B	76	B	76	B	62	B	88	B	61	B	100	B	47	B	112	B	70	B
				77	B	62	B	89	B	61	B	101	B	103	B	113	B	47	B
65	B	121	B	78	B	131	B	90	B	103	B	102	B	93	B	114	B	79	B
66	B	118	B	79	B	99	B	91	B	93	B	103	B	98	B	115	B	59	B
67	B	113	B	80	B	80	B	92	B	97	B	104	B	59	B	116	B	76	B
68	B	57	B	81	B	70	B					105	B	68	B	117	B	70	B
69	B	61	B	82	B	109	B	95	B	159	B	106	B	59	B	118	B	50	B
70	B	106	B	83	B	104	B	94	B	79	B	107	B	79	B	119	B	70	B
71	B	109	B					95	B	59	B					120	B	47	B
72	B	62	B	84	B	96	B	96	B	76	B	108	B	59	B				

252 seksjoner Sum tellere: 20 475 = nevner: 20 475 se forts. s. 5

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene samtlemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlet(e)loken reduseres)

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	57	400		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9,3,1,6,6,4,7,7,7,4,	AVANTOR ASA	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av ottorstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	leggs - antall [6]
121	B	76	B	137	B	76	B	145	B	106	B	157	B	63	B	169	B	100	B
122	B	59	B	138	B	70	B	146	B	79	B	158	B	60	B	170	B	57	B
123	B	76	B	139	B	50	B	147	B	51	B	159	B	57	B	171	B	72	B
124	B	79	B	140	B	70	B	148	B	76	B	160	B	58	B	172	B	75	B
125	B	59	B	141	B	47	B	149	B	109	B	161	B	63	B	173	B	89	B
126	B	76	B	142	B	79	B	150	B	57	B	162	B	60	B	174	B	100	B
127	B	70	B	143	B	59	B	151	B	47	B	163	B	57	B	175	B	57	B
128	B	50	B	144	B	76	B	152	B	79	B	164	B	58	B	176	B	72	B
129	B	70	B	145	B	79	B	153	B	51	B	165	B	89	B	177	B	75	B
130	B	47	B	146	B	51	B	154	B	76	B	166	B	72	B	178	B	89	B
131	B	79	B	147	B	76	B	155	B	57	B	167	B	75	B	179	B	100	B
132	B	59	B	148	B	109	B	156	B	58	B	168	B	89	B	180	B	57	B

252 seksjoner Sum tellere: 20472 = nevner: 20472 se fort. s. 7

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva ordningen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	57	400		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 3 6 6 4 7 7 7 4	AVANTOR ASA	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Inngår i areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Inngår i areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Inngår i areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Inngår i areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Inngår i areal[6]
181	B	72	B	193	B	79	B	205	B	79	B	217	B	81	B	229	B	80	B
182	B	75	B	194	B	79	B	206	B	79	B	218	B	96	B	230	B	80	B
183	B	89	B	195	B	72	B	207	B	72	B	219	B	66	B	231	B	66	B
184	B	69	B	196	B	113	B	208	B	113	B	220	B	67	B	232	B	97	B
185	B	72	B	197	B	113	B	209	B	85	B	221	B	67	B	233	B	93	B
186	B	75	B	198	B	72	B	210	B	48	B	222	B	66	B	234	B	73	B
187	B	89	B	199	B	79	B	211	B	70	B	223	B	99	B	235	B	80	B
188	B	72	B	200	B	79	B	212	B	70	B	224	B	93	B	236	B	95	B
189	B	75	B	201	B	72	B	213	B	48	B	225	B	73	B	237	B	66	B
190	B	89	B	202	B	113	B	214	B	85	B	226	B	80	B	238	B	80	B
191	B	113	B	203	B	113	B	215	B	79	B	227	B	95	B	239	B	80	B
192	B	72	B	204	B	72	B	216	B	73	B	228	B	66	B	240	B	66	B

252 seksjoner — Sum tellere: [illegible] = nevner: [illegible] — se forts. s 9.

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder plantagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom.
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

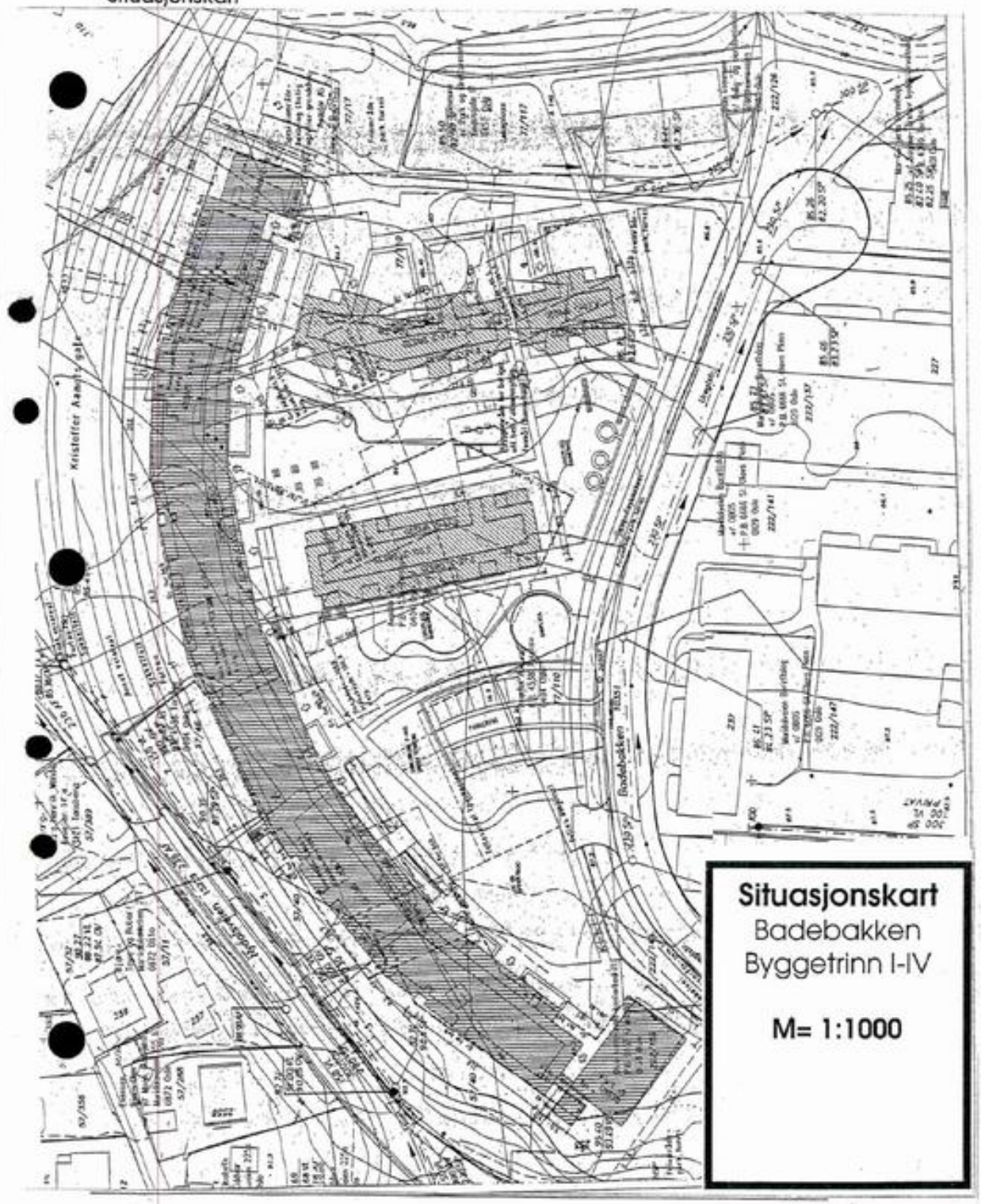
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Situasjonskart



Situasjonskart
Badebakken
Byggetrinn I-IV

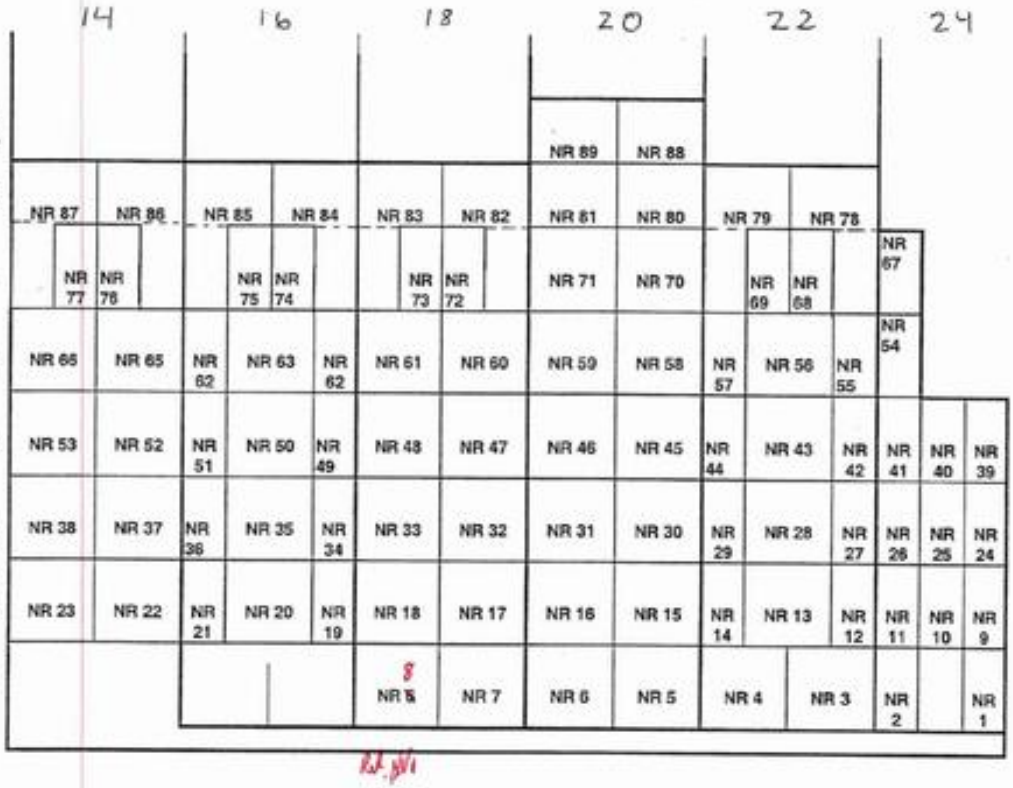
M= 1:1000

side 1

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

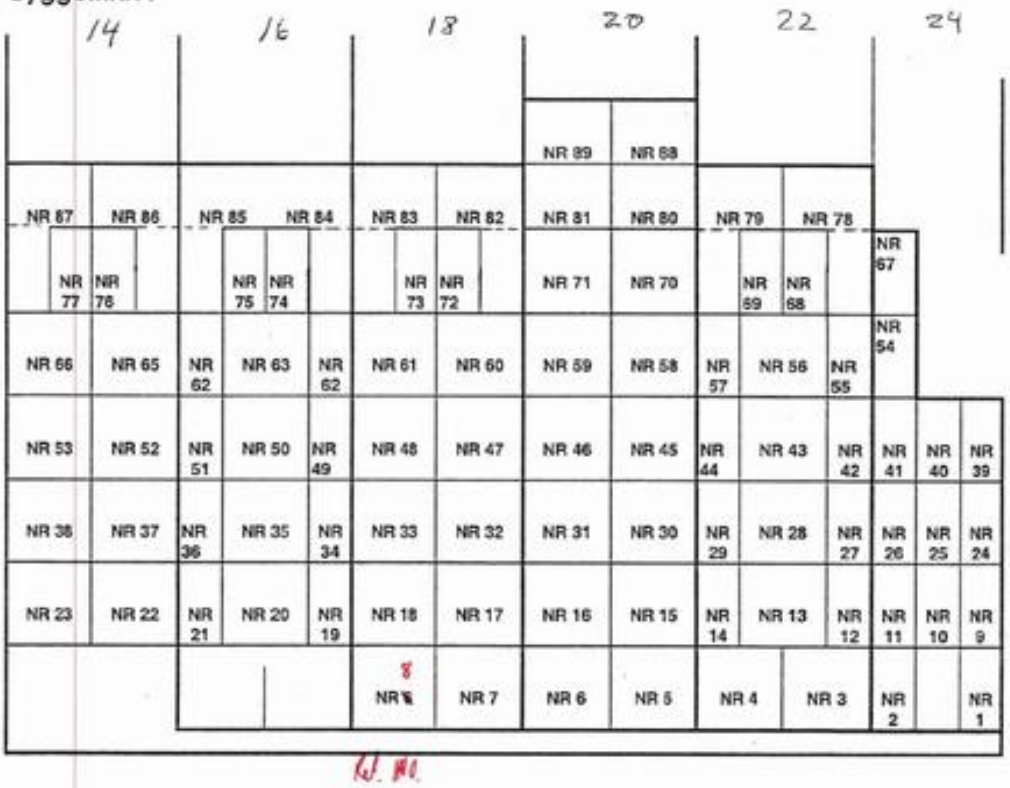
Oversikt over leilighetsnummer.

Byggetrinn I



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over seksjonsnummer
Byggetrinn I



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

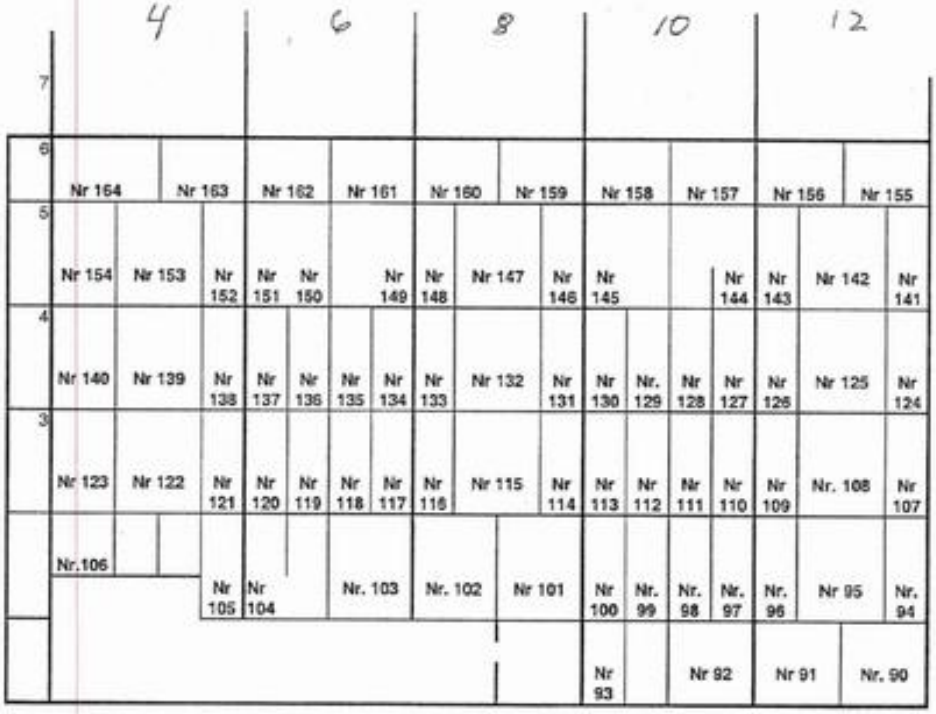
Oversikt over leilighetsnummer.

Byggetrinn II

	4			6				8			10				12		
7																	
6	Nr 167		Nr 166	Nr 165		Nr 164		Nr 163		Nr 162	Nr 161		Nr 160		Nr 159		Nr 158
5	Nr 157	Nr 156	Nr 155	Nr 154	Nr 153	Nr 152	Nr 151	Nr 150	Nr 149	Nr 148	Nr 147	Nr 146	Nr 145	Nr 144	Nr 143	Nr 142	Nr 141
4	Nr 140	Nr 139	Nr 138	Nr 137	Nr 136	Nr 135	Nr 134	Nr 133	Nr 132	Nr 131	Nr 130	Nr. 129	Nr 128	Nr 127	Nr 126	Nr 125	Nr 124
3	Nr 123	Nr 122	Nr 121	Nr 120	Nr 119	Nr 118	Nr 117	Nr 116	Nr 115	Nr 114	Nr 113	Nr 112	Nr 111	Nr 110	Nr 109	Nr. 108	Nr 107
2	Nr.106		Nr 105	Nr. 104		Nr. 103		Nr. 102		Nr 101	Nr 100	Nr. 99	Nr. 98	Nr. 97	Nr. 96	Nr 95	Nr. 94
1											Nr 93		Nr 92		Nr 91		Nr. 90

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over seksjonsnummer
Byggetrinn II



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

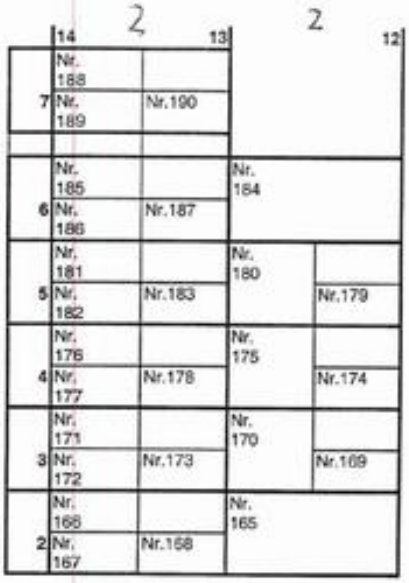
Oversikt over leilighetsnummer.

Byggetrinn III

	14	2	13	2	12
7	Nr. 191	Nr.193b			
	Nr. 192	Nr.193a			
6	Nr. 188	Nr.190b	Nr. 187		
	Nr. 189	Nr.190a			
5	Nr. 184	Nr.186b	Nr. 183		Nr.182b
	Nr. 185	Nr.186a			Nr.182a
4	Nr. 179	Nr.181b	Nr. 178		Nr.177b
	Nr. 180	Nr.181a			Nr.177a
3	Nr. 174	Nr.176b	Nr. 173		Nr.172b
	Nr. 175	Nr.176a			Nr.172a
2	Nr. 169	Nr.171b	Nr. 168		
	Nr. 170	Nr.171a			

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over seksjonsnummer
Byggtrinn III



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over leilighetsnummer.
Byggetrinn IV Blokk B

30 32 34

1			2			3	4		5
Nr. 259	Nr. 258	Nr. 257	Nr. 256	Nr. 255	Nr. 254		Nr. 253	Nr. 252	Nr. 251
Nr. 250	Nr. 249	Nr. 248	Nr. 247	Nr. 246	Nr. 245		Nr. 244	Nr. 243	Nr. 242
Nr. 241	Nr. 240	Nr. 239	Nr. 238	Nr. 237	Nr. 236		Nr. 235	Nr. 234	Nr. 233
Nr. 232	Nr. 231	Nr. 230	Nr. 229	Nr. 228	Nr. 227		Nr. 226	Nr.225	Nr. 224

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over seksjonsnummer
Byggtrinn IV Blokk B

30 32 34

1			2			3	4		5
Nr. 250	Nr. 249	Nr. 248	Nr. 247	Nr. 246	Nr. 245		Nr. 244	Nr. 243	Nr. 242
Nr. 241	Nr. 240	Nr. 239	Nr. 238	Nr. 237	Nr. 236		Nr. 235	Nr. 234	Nr. 233
Nr. 232	Nr. 231	Nr. 230	Nr. 229	Nr. 228	Nr. 227		Nr. 226	Nr. 225	Nr. 224
Nr. 223	Nr. 222	Nr. 221	Nr. 220	Nr. 219	Nr. 218		Nr. 217	Nr.216	Nr. 215

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over leilighetsnummer.

Byggetrinn IV Blokk C

26 28

1			2		3
Nr. 223	Nr. 222	Nr. 221	Nr. 220	Nr. 219	Nr. 218
Nr. 217	Nr. 216	Nr. 215	Nr. 214	Nr. 213	Nr.212
Nr. 211	Nr. 210	Nr. 209	Nr. 208	Nr. 207	Nr. 206
Nr. 205	Nr. 204	Nr. 203	Nr. 202	Nr. 201	Nr.200
Barnehage					

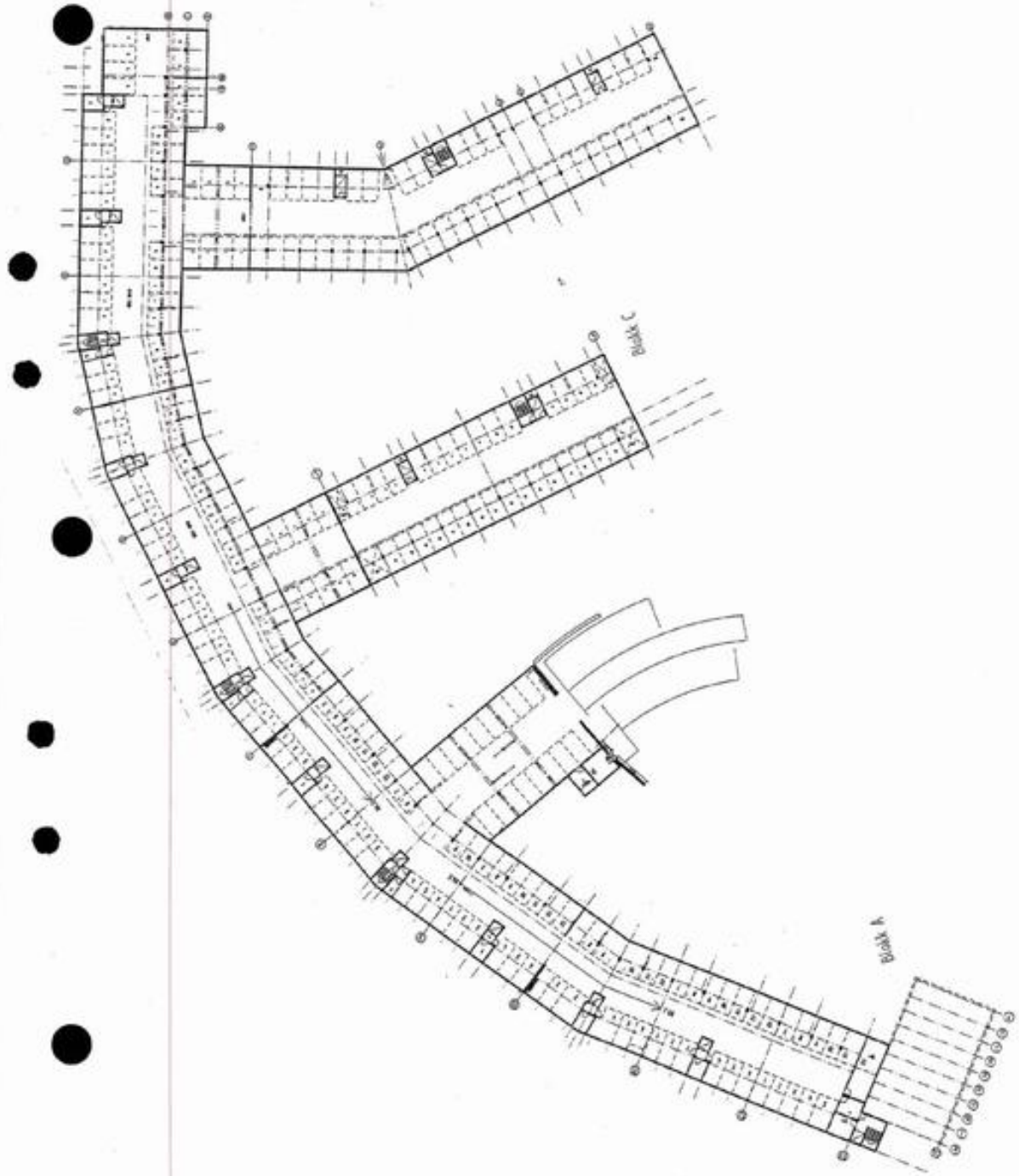
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Oversikt over seksjonsnummer
Byggtrinn IV Blokk C 26 28

1			2		3
Nr. 214	Nr. 213	Nr. 212	Nr. 211	Nr. 210	Nr. 209
Nr. 208	Nr. 207	Nr. 206	Nr. 205	Nr. 204	Nr.203
Nr. 202	Nr. 201	Nr. 200	Nr. 199	Nr. 198	Nr. 197
Nr. 196	Nr. 195	Nr. 194	Nr. 193	Nr. 192	Nr.191
Barnehage næringsseksjon seksjonnr. 251					

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

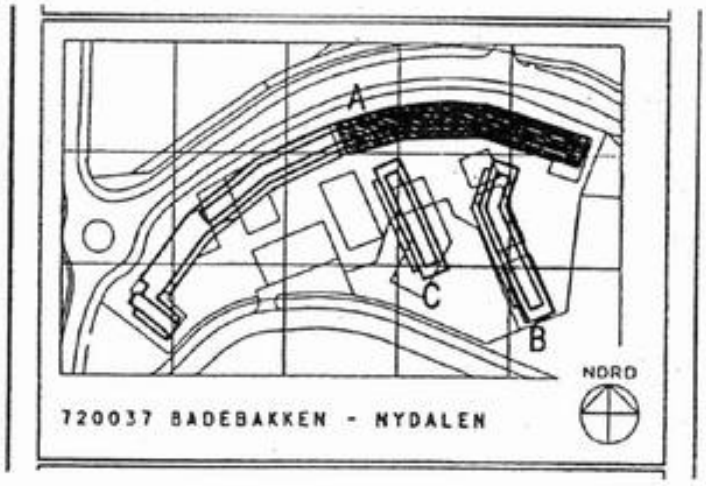
Garasje:



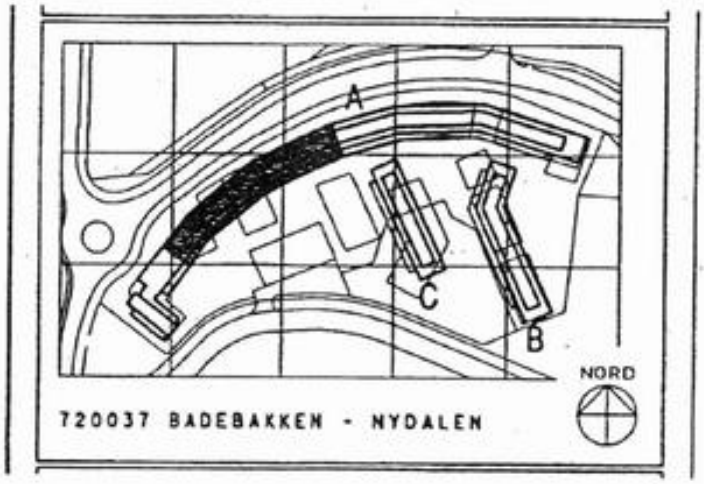
side 12

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Badebakken - Byggetrinn I

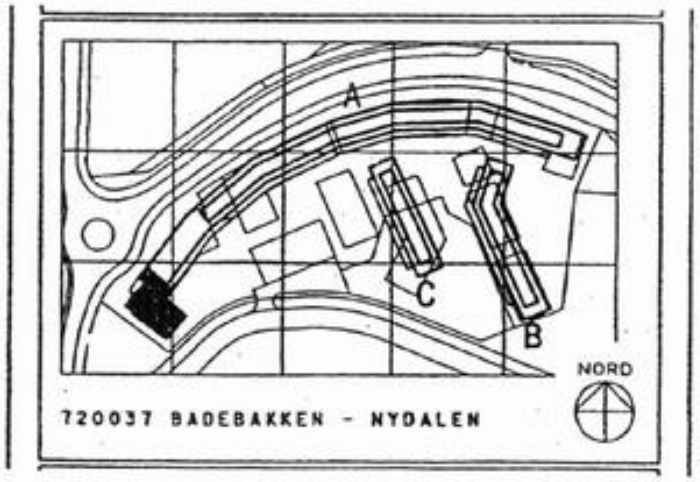


Badebakken - Byggetrinn II

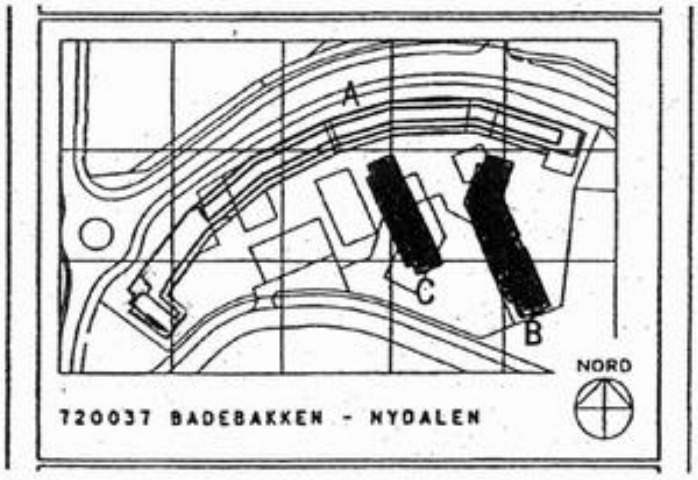


SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Badebakken - Byggetrinn III

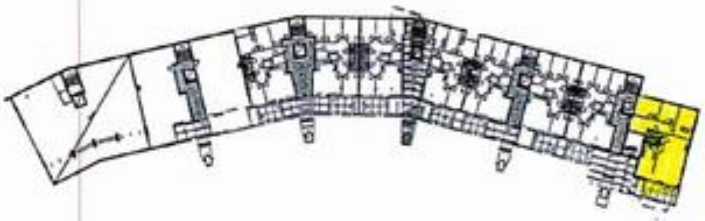


Badebakken - Byggetrinn IV

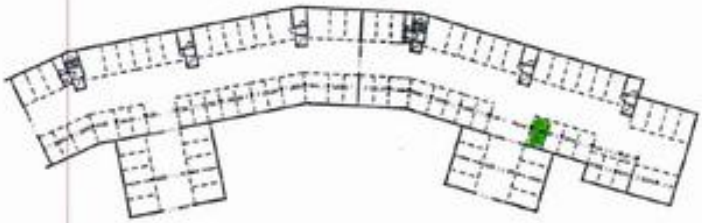


SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

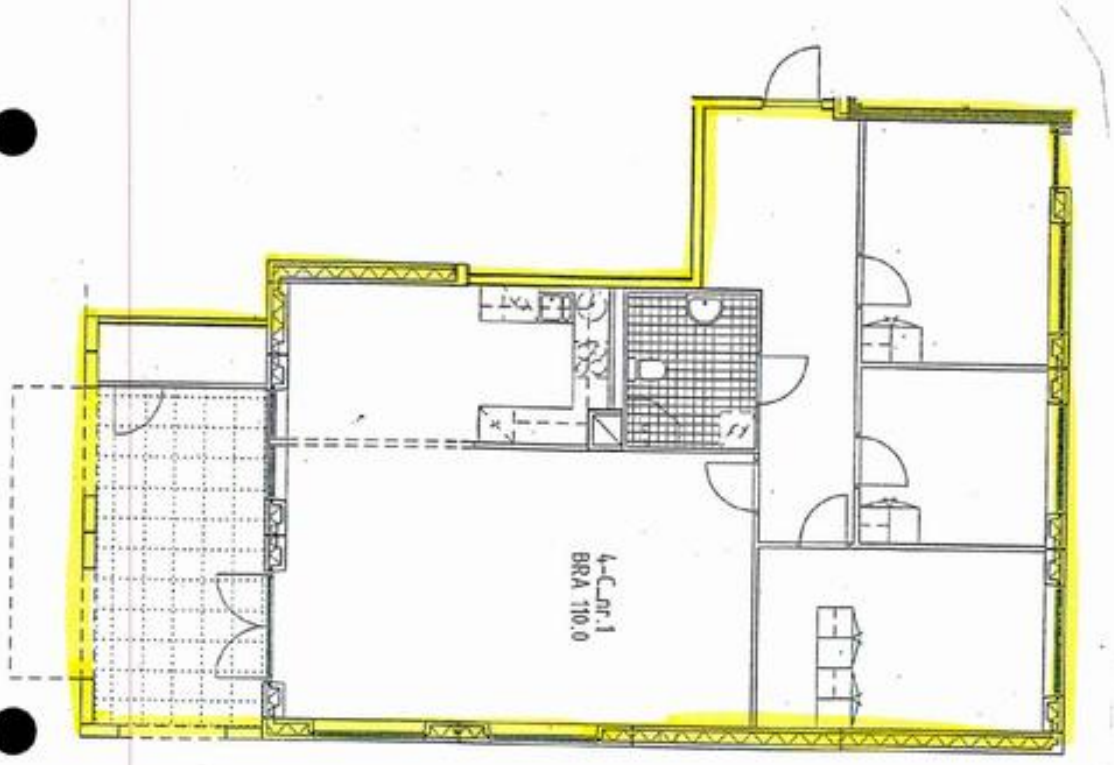
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR.: BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 01 BRA = 110.0m2



leilighetsplassering
(HOVEDPLAN)



Garasjeplassering
(TILLEGGSPLAN)

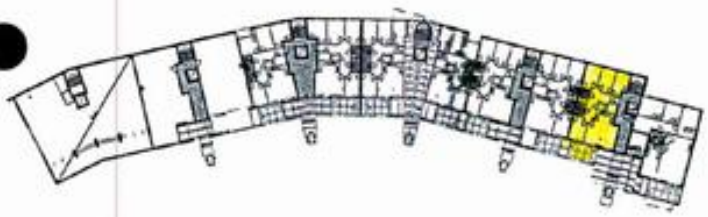


M= 1:100

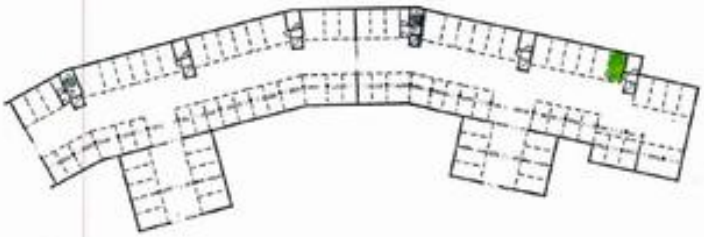
side 15

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

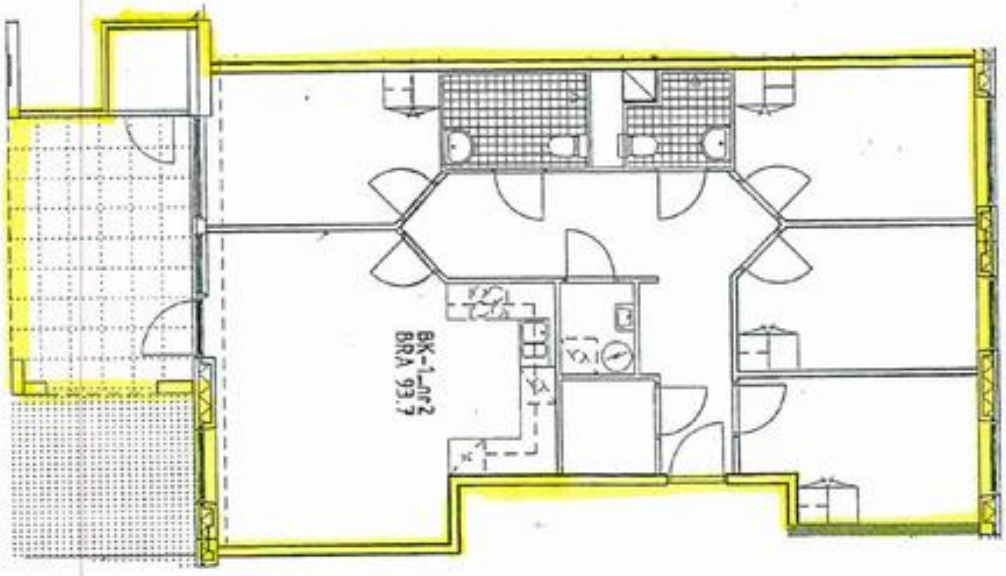
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR. BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 02 BRA = 94m2



Leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



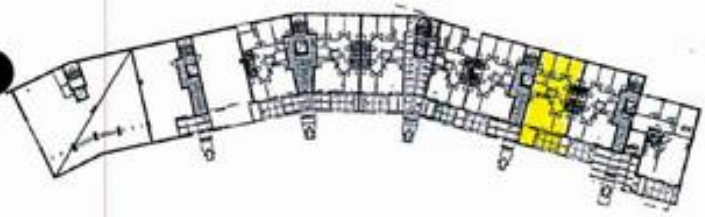
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

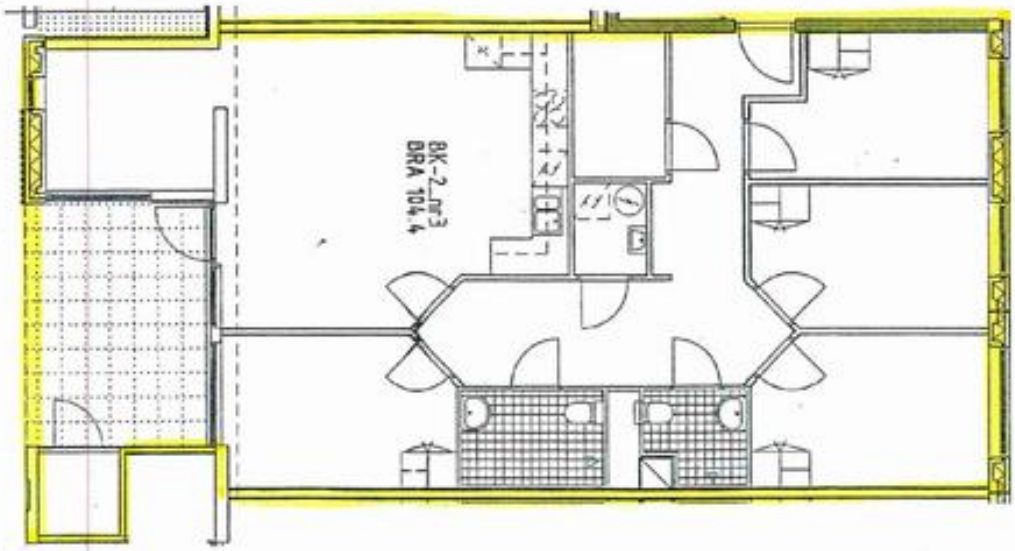
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR.: BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 03 BRA =104m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



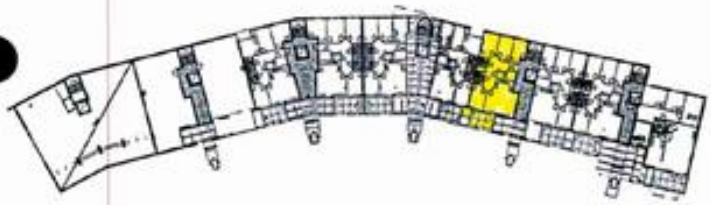
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

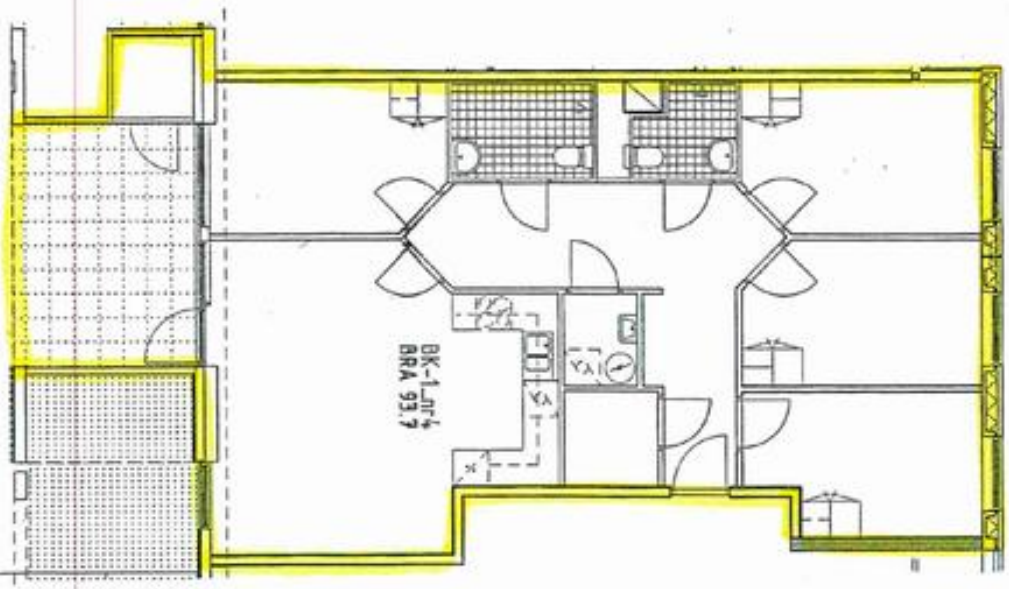
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR.: BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 04 BRA =94m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

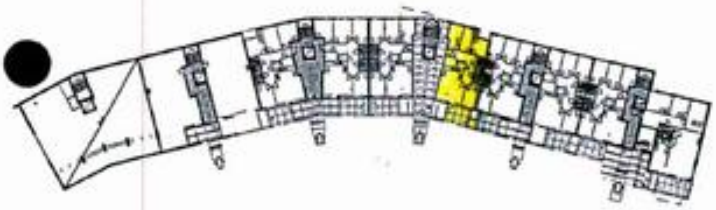


M= 1:100

side 18

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

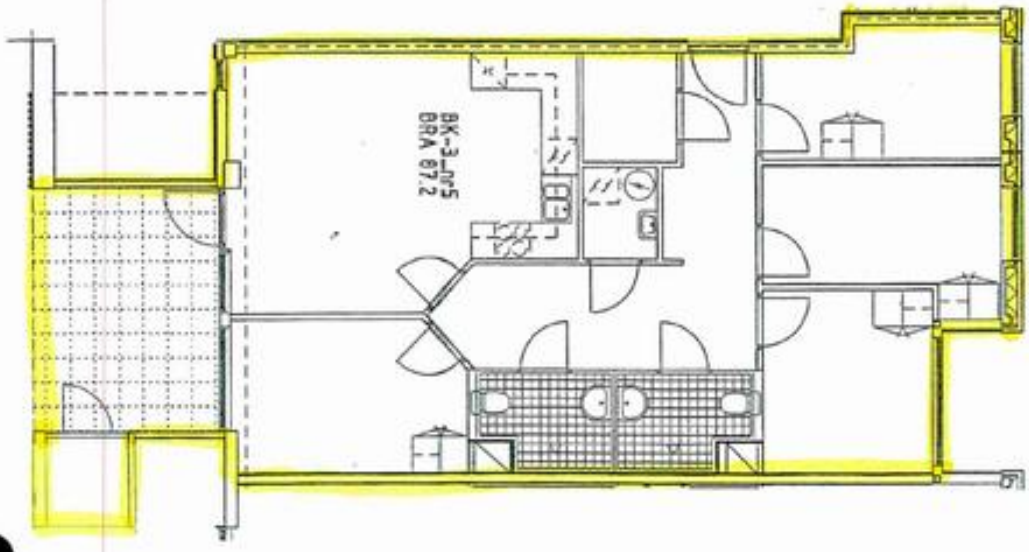
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 05 BRA =87m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



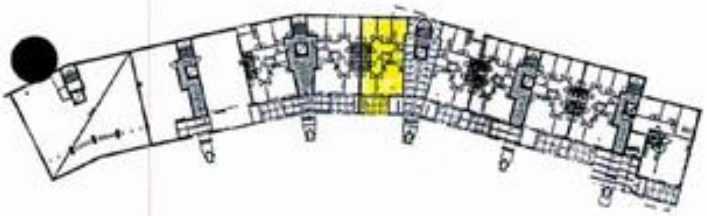
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

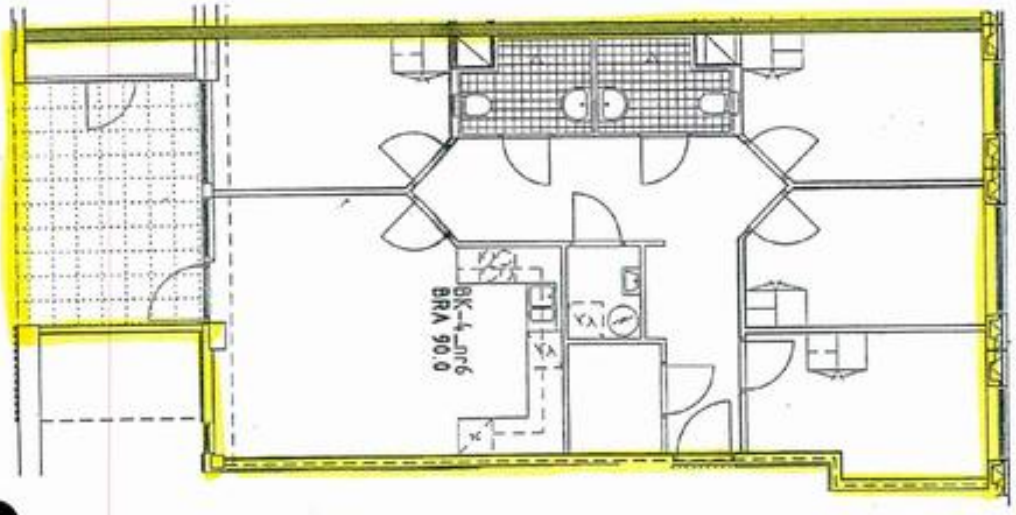
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 06 BRA= 90m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 20

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

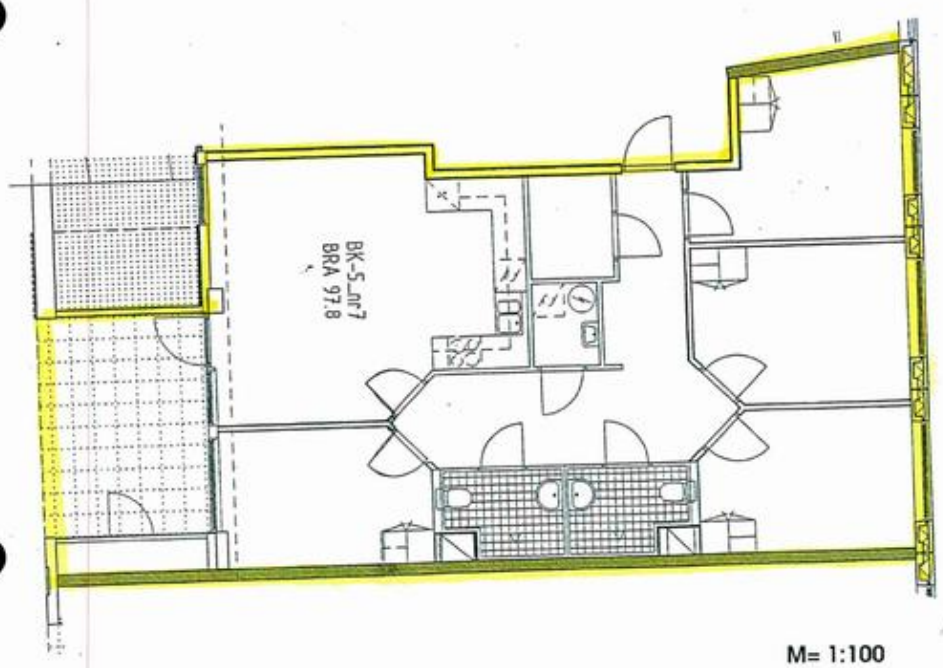
Byggetrinn 1 Badebakken 1.etasje ADR.: BADEBACKEN NR. 18
Seksjon 07 BRA = 98m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



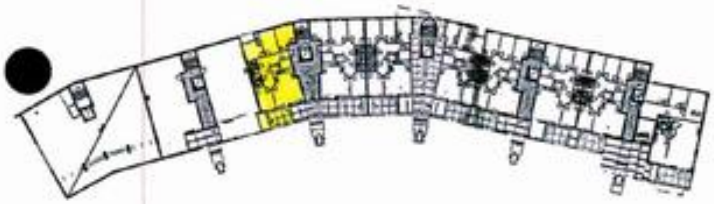
M= 1:100

side 21

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn 1 Badebakken
Seksjon 08 BRA =95m2 1.etasje

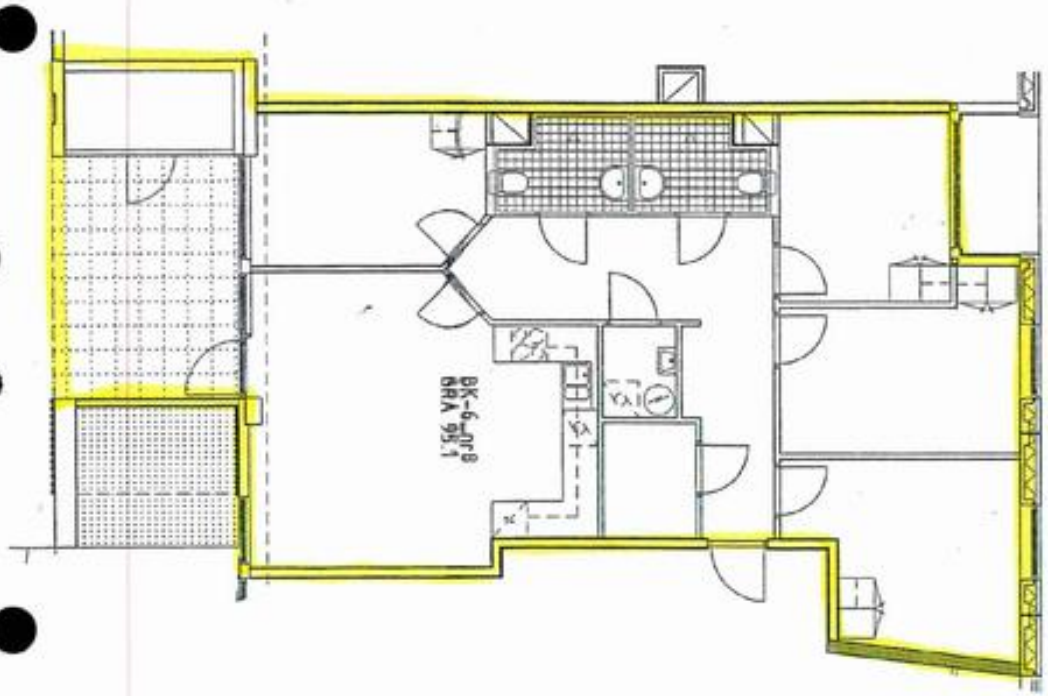
ADR.: BADEBAKKEN NR. 18



Leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

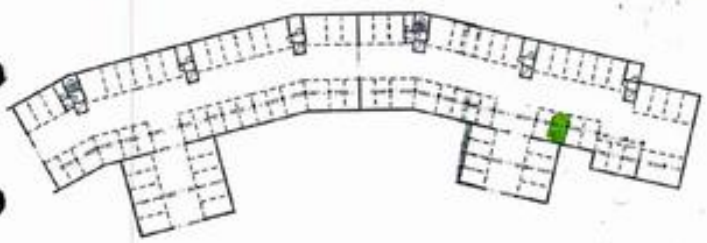
side 22

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

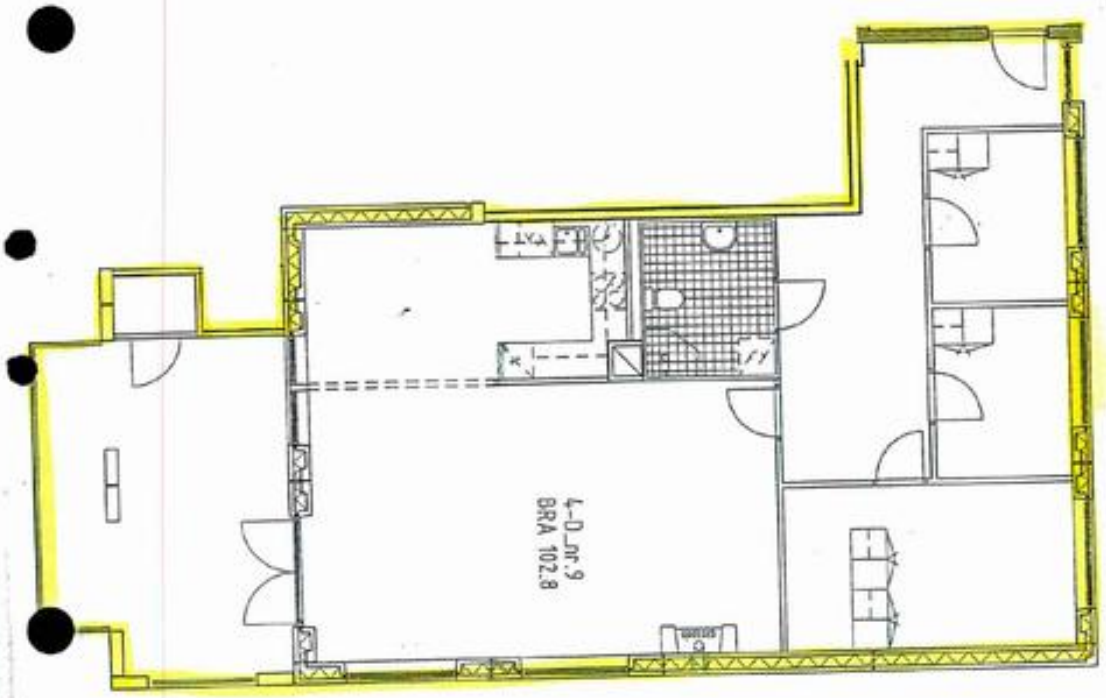
Byggetrinn 1 Badebakken 4DR. BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 09 BRA =103m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 23

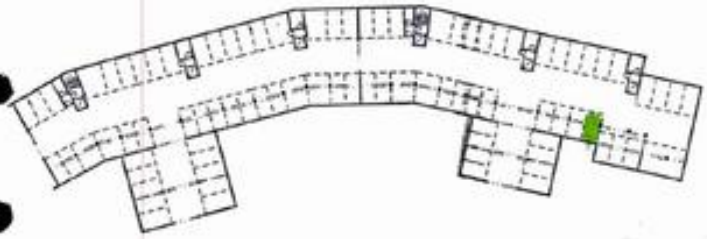
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Adr. BADEBAKKEN NR. 24

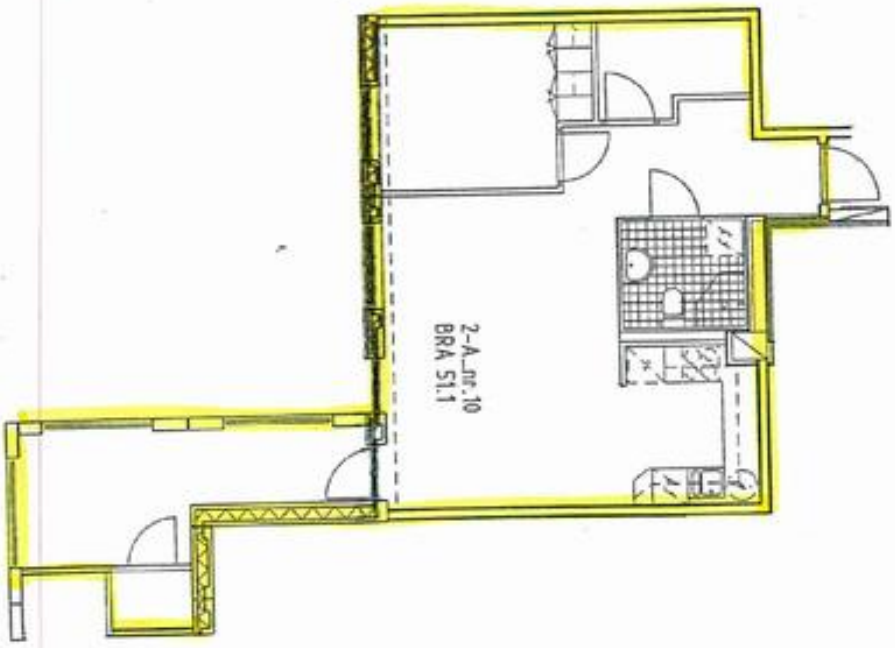
Byggetrinn 1 Badebakken
Seksjon 10 BRA =51m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

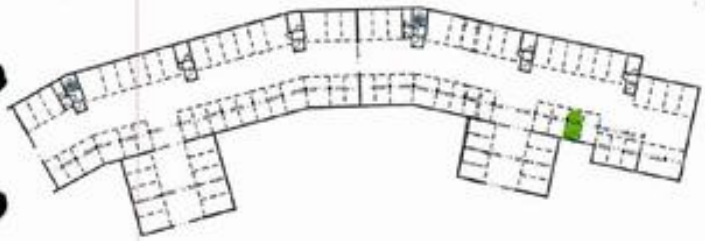
side 24

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

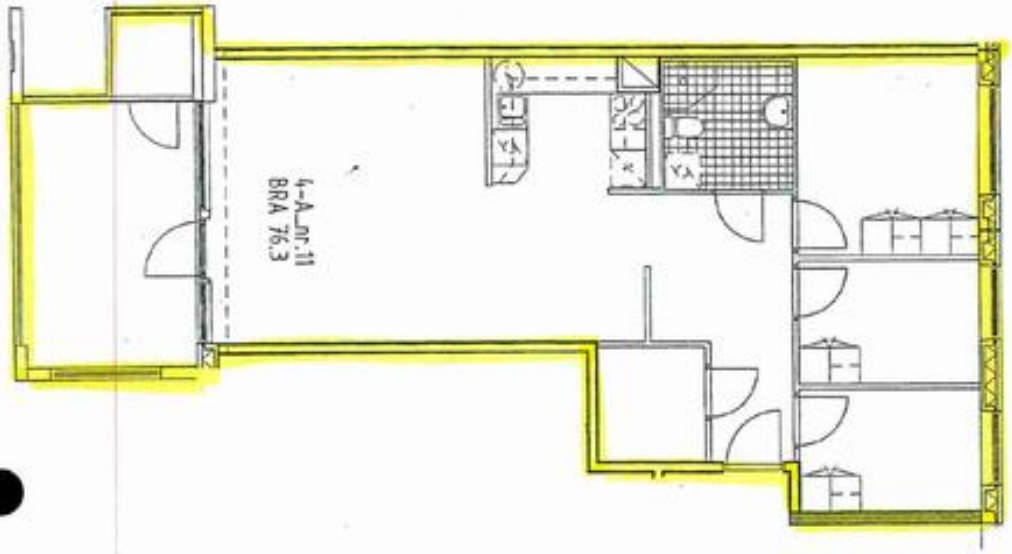
Byggetrinn 1 Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 11 BRA = 76m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDVEI)



Garasjeplassering
(TILLEGGSVEI)



M= 1:100

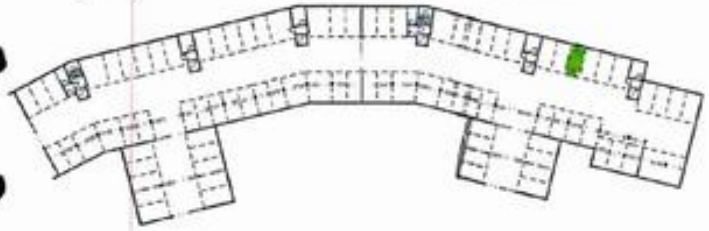
side 25

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr. 57 Bnr. 400
Oslo kommune

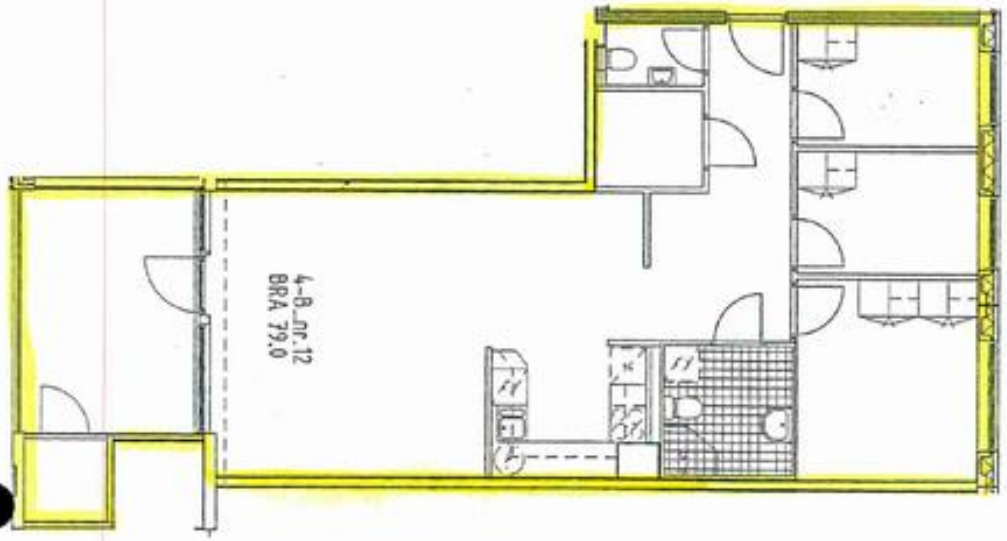
Byggetrinn 1 Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 12 BRA = 79m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

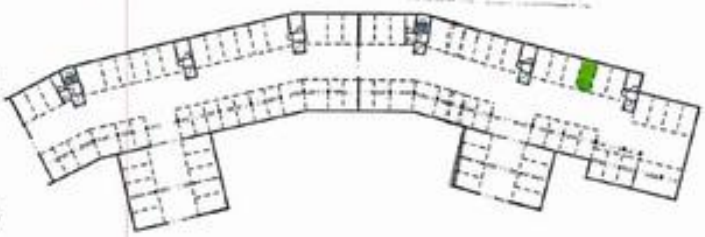
side 26

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

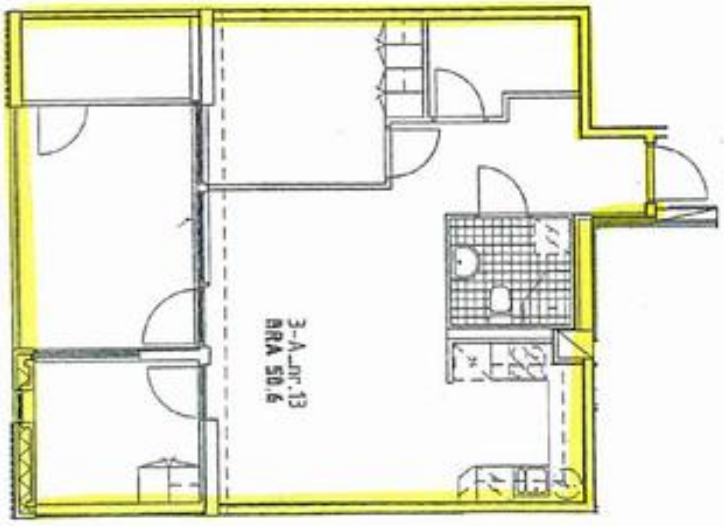
Byggetrinn 1 Badebakken ADR. BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 13 BRA = 59m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILBYGGSDEL)



M= 1:100

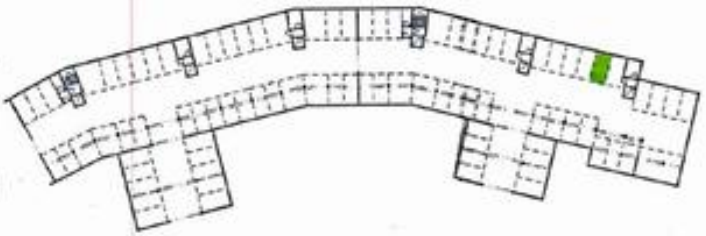
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn 1 Badebakken
Seksjon 14 BRA = 76m2 2.etasje

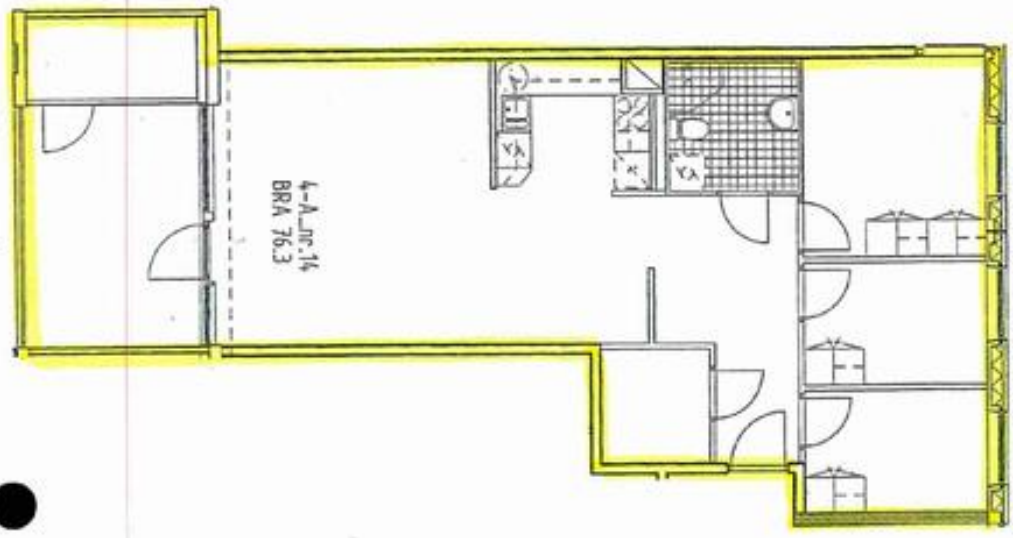
ADK.: BADEBAKKEN NR. 22



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



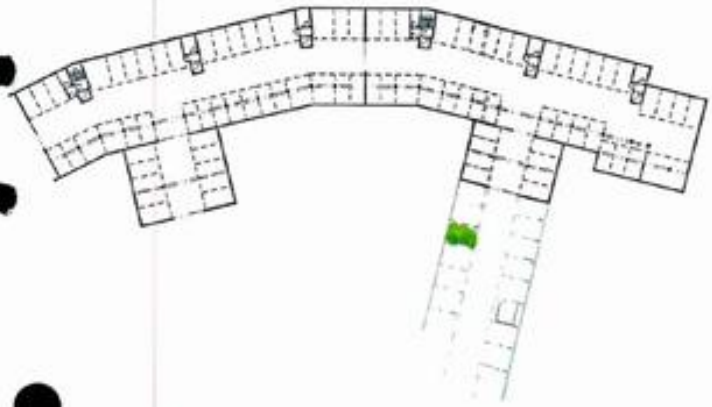
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

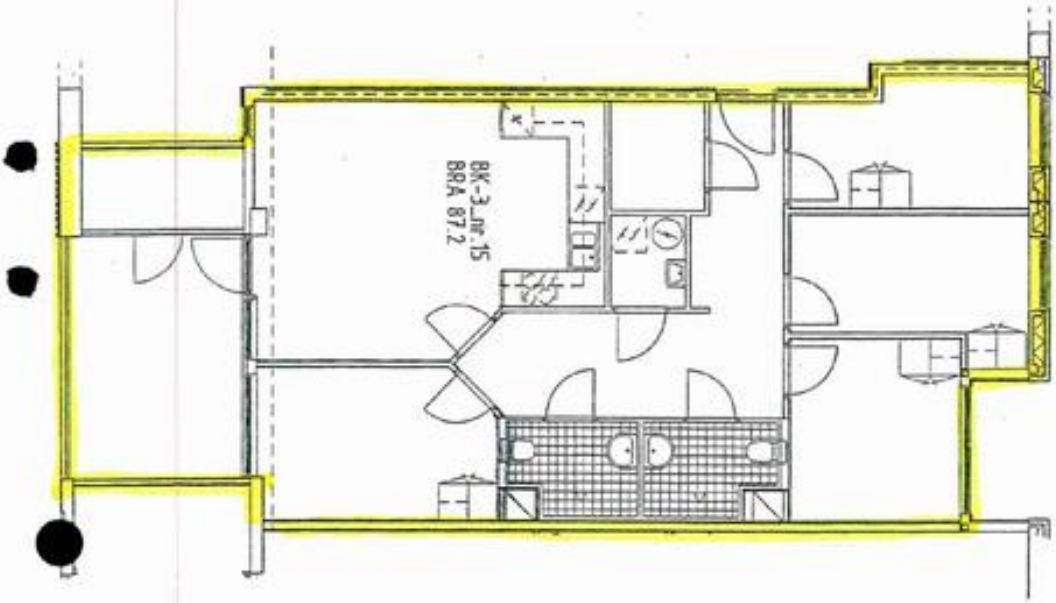
Byggetrinn 1 Badebakken ADR. BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 15 BRA =87m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

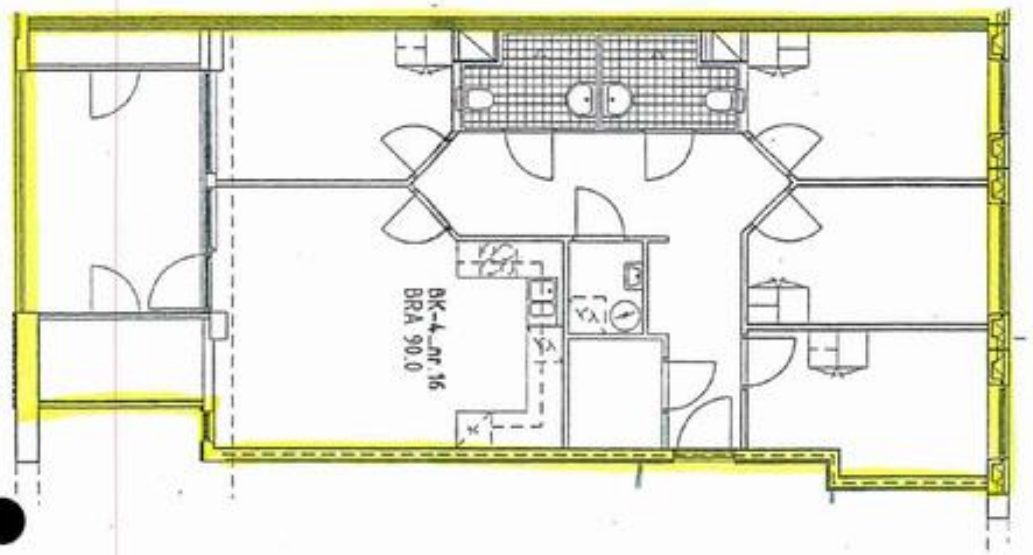
Byggetrinn 1 Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 16 BRA = 90m2 2.etasje



leilighetsplassering
(SKRAVERT)



Garasjeplassering
(SKRAVERT)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

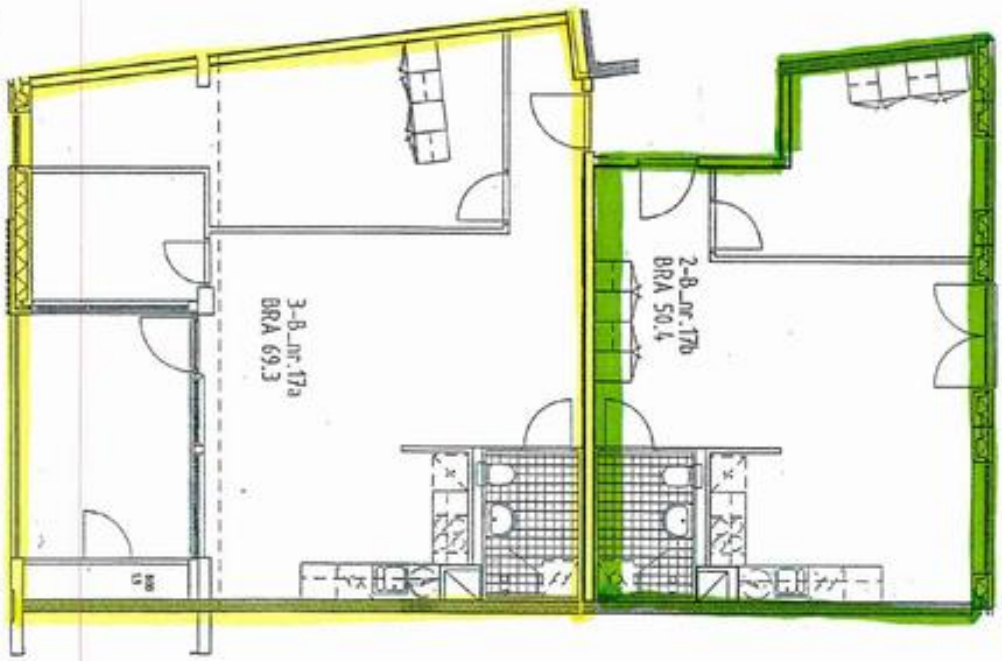
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 18
Seksjon 17 BRA =69m2 +50,4m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



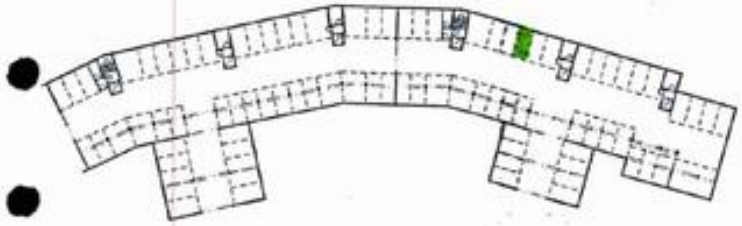
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 18
Seksjon 18 BRA =69m2 + 47,2m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

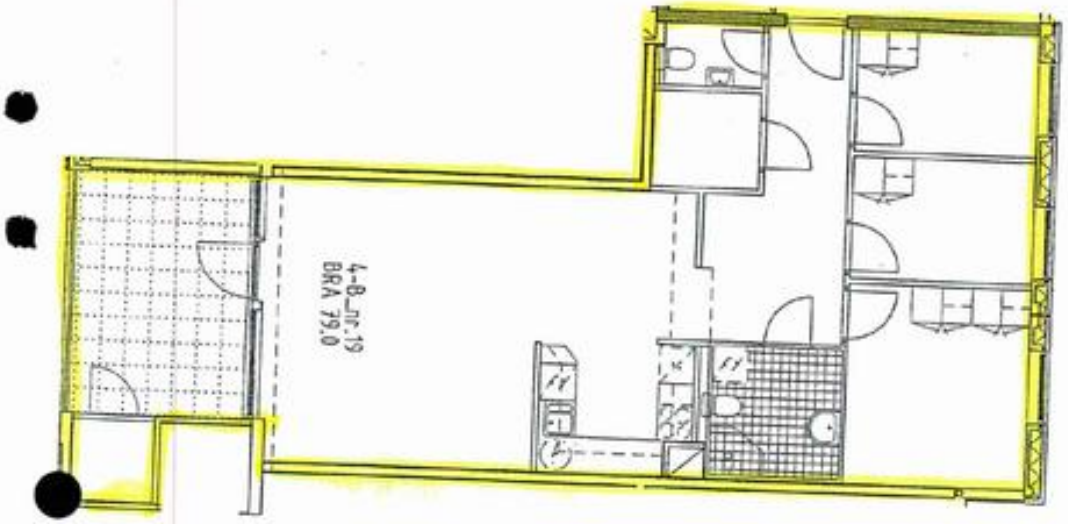
Byggetrinn I Badebakken ADR. BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 19 BRA =79m2 2.etasje



leilighetsplassering
(BOVENVEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSVEL)



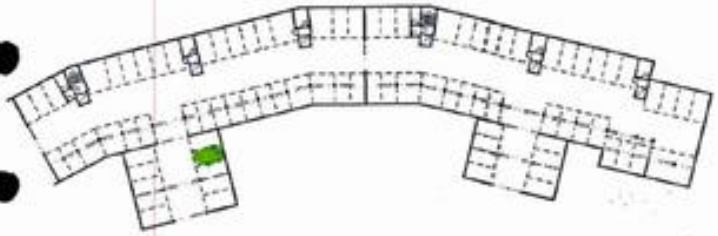
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

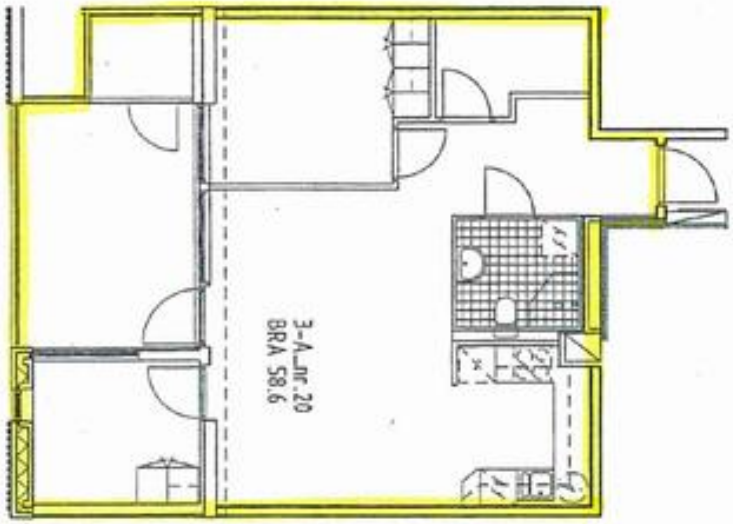
Byggetrinn I Badebakken ADR. SAUEBAKKEN NR. 16
Seksjon 20 BRA =59m2 2.etasje



leilighetsplassering
(BOVENPEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



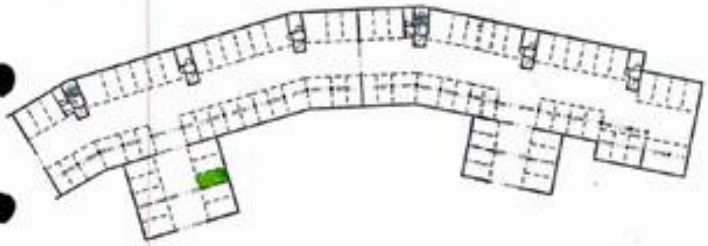
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

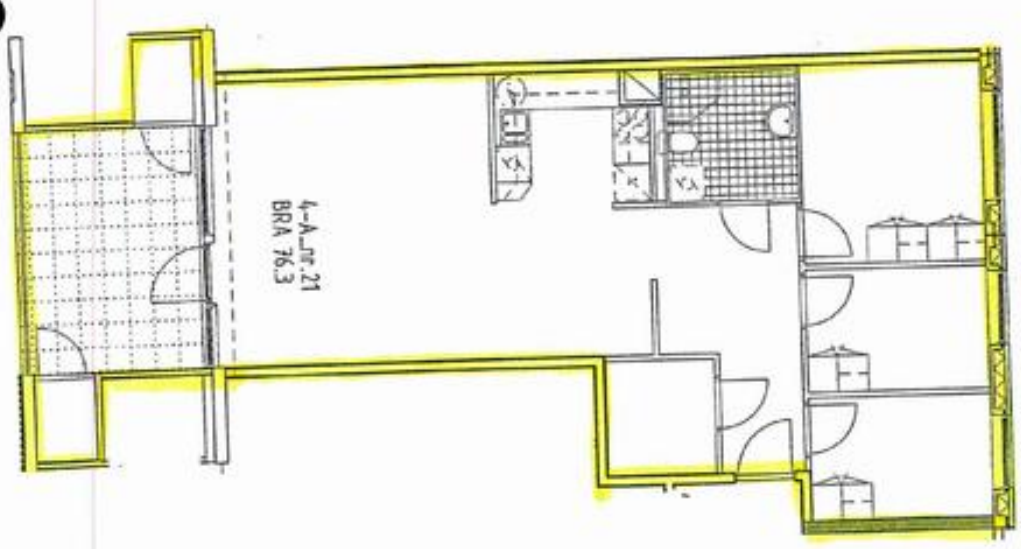
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 21 BRA =76m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 22

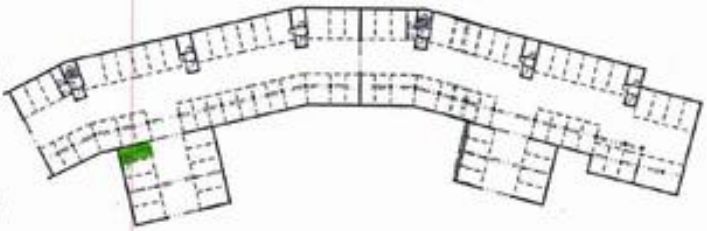
Badebakken
BRA =98m2

2.etasje

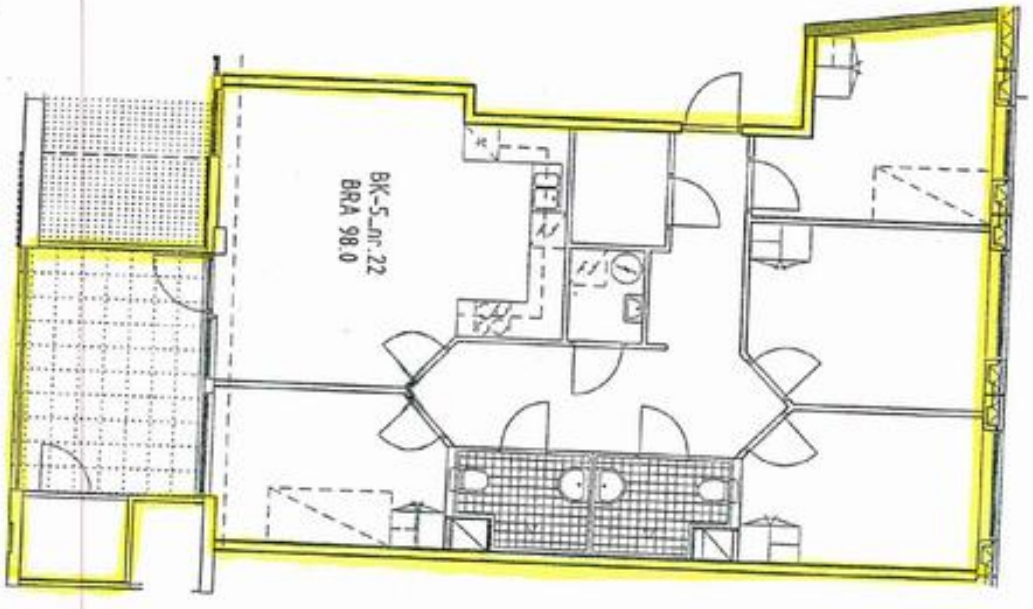
Adr.: BADEBAKKEN NR. 14



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

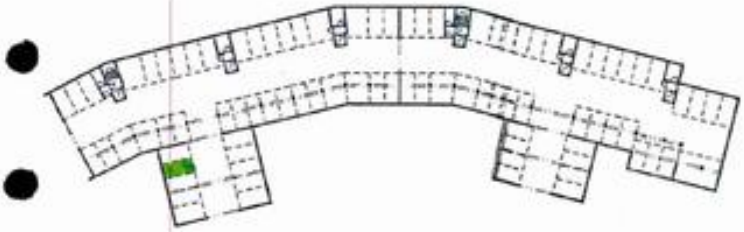
side 36

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

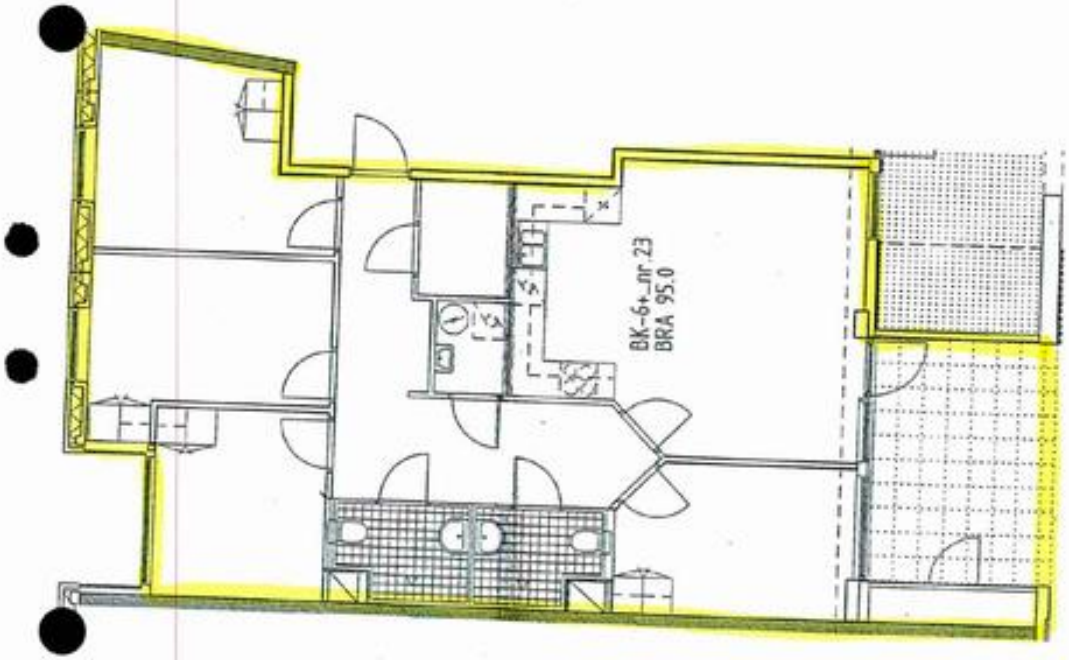
Byggetrinn I Badebakken ADR: BADEBAKKEN NR. 14
Seksjon 23 BRA =95m2 2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

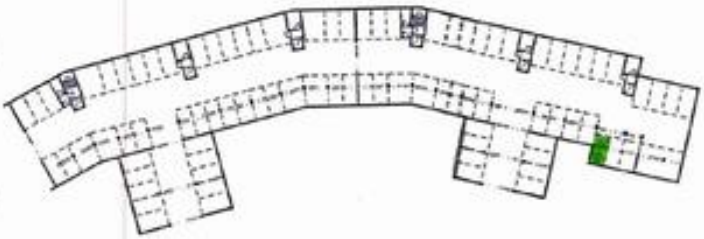
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

ADR.: BADEBAKKEN NR. 24

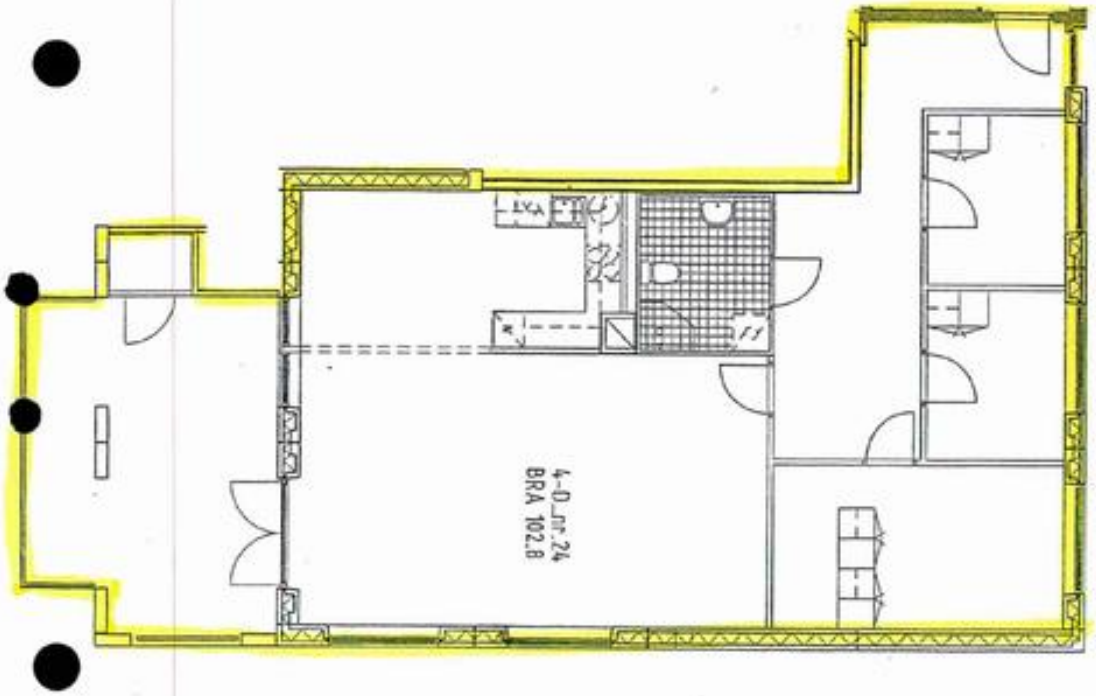
Byggetrinn I | Badebakken | 3.etasje
Seksjon 24 | BRA =103m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



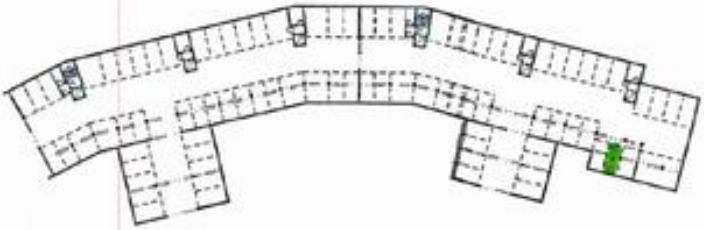
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

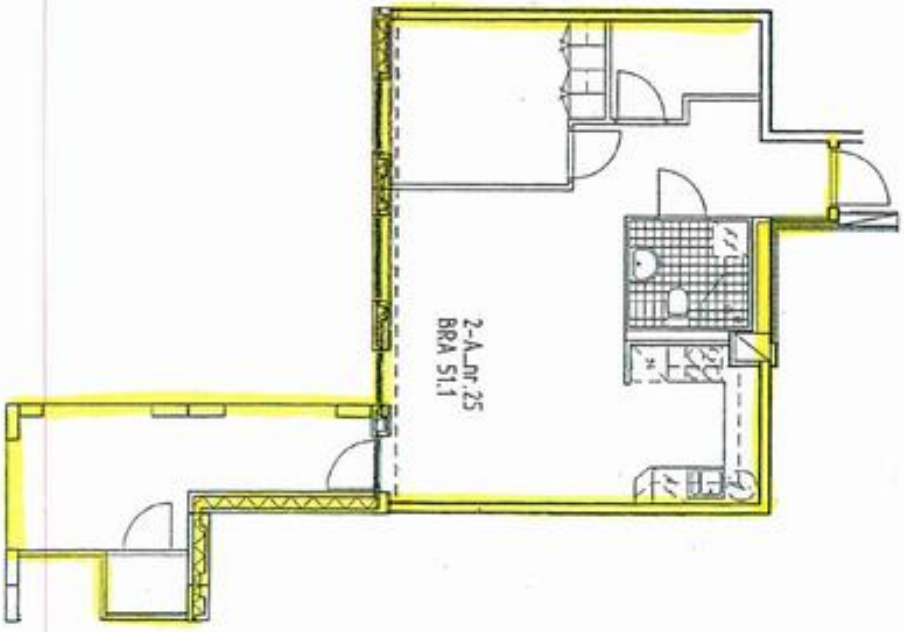
Byggetrinn I **Badebakken** APR.: BADEBAKKEN 2.4
Seksjon 25 **BRA =51m2** **3.etasje**



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



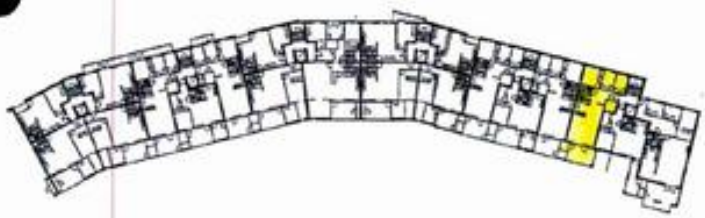
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL



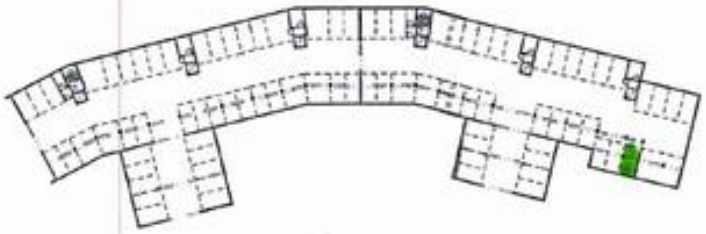
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

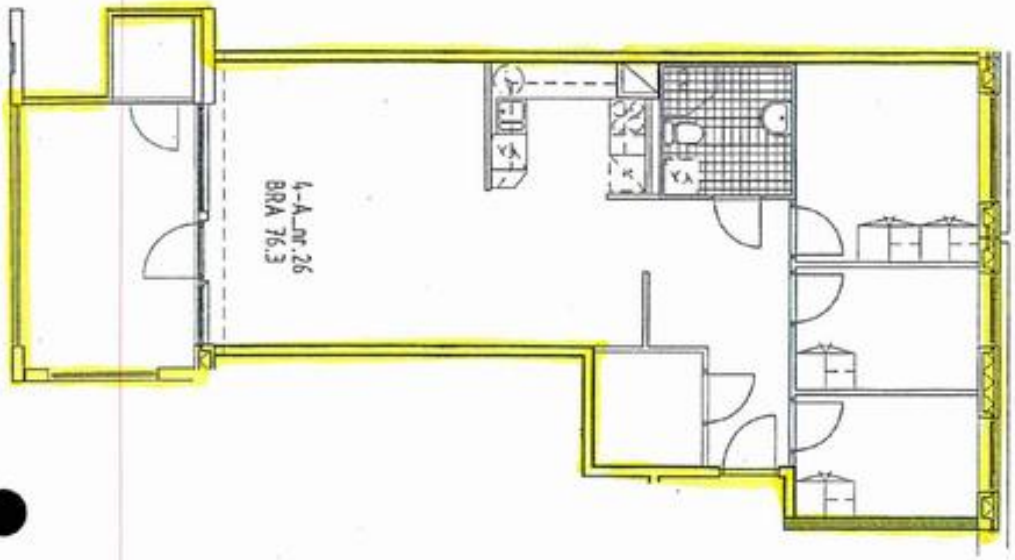
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN 24
Seksjon 26 BRA =76m2 3.etasje



Leilighetsplassering
(HOVEDEL)



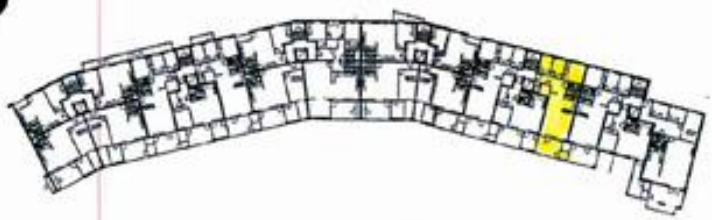
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



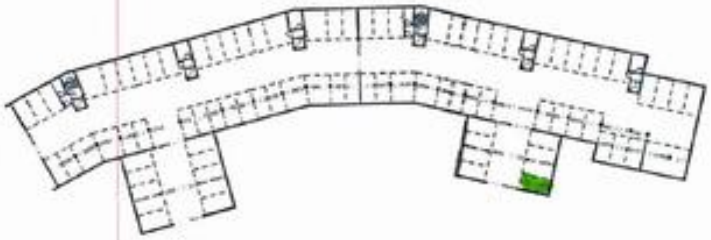
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

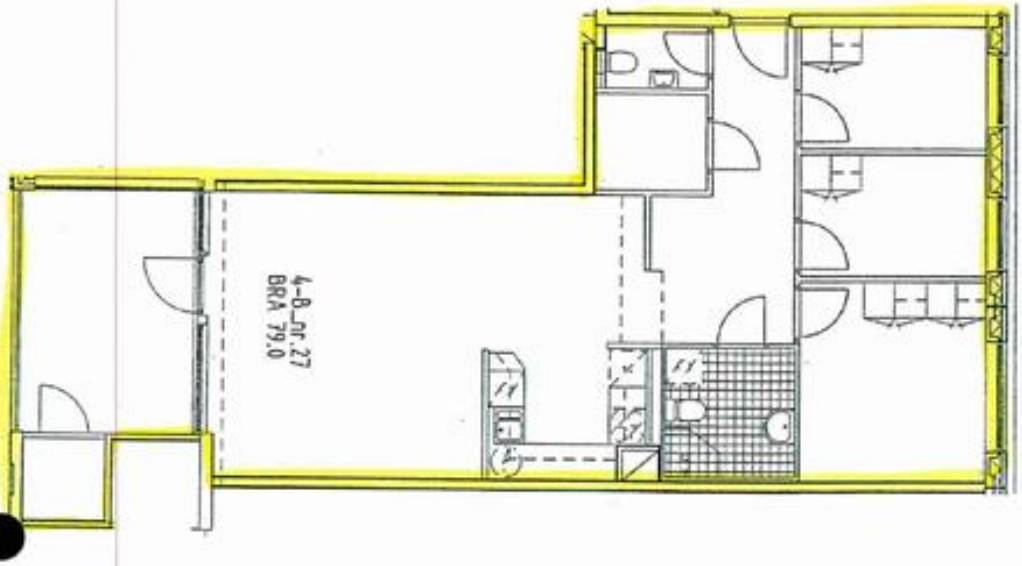
Byggetrinn I	Badebakken	ADR.: BADEBAKKEN 22
Seksjon 27	BRA =79m2	3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDPEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSPEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

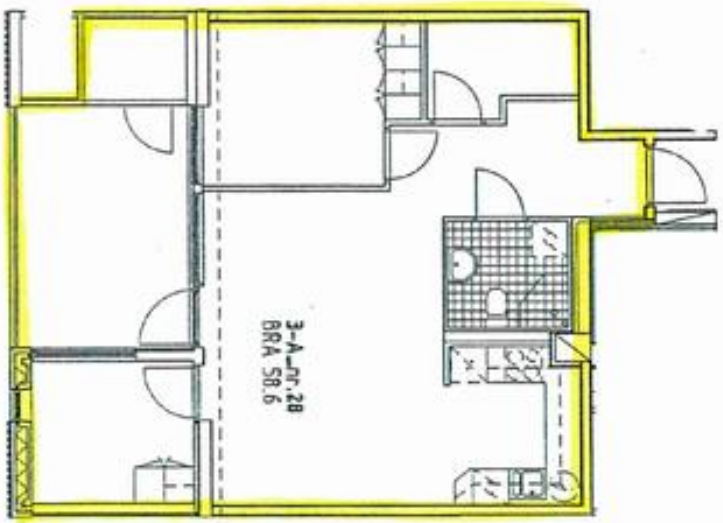
Byggetrinn I Badebakken ADR: BADEBAKKEN NR.22
Seksjon 28 BRA =59m2 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 29

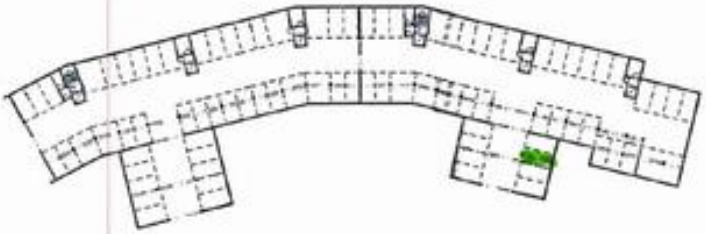
Badebakken
BRA =76m2

3.etasje

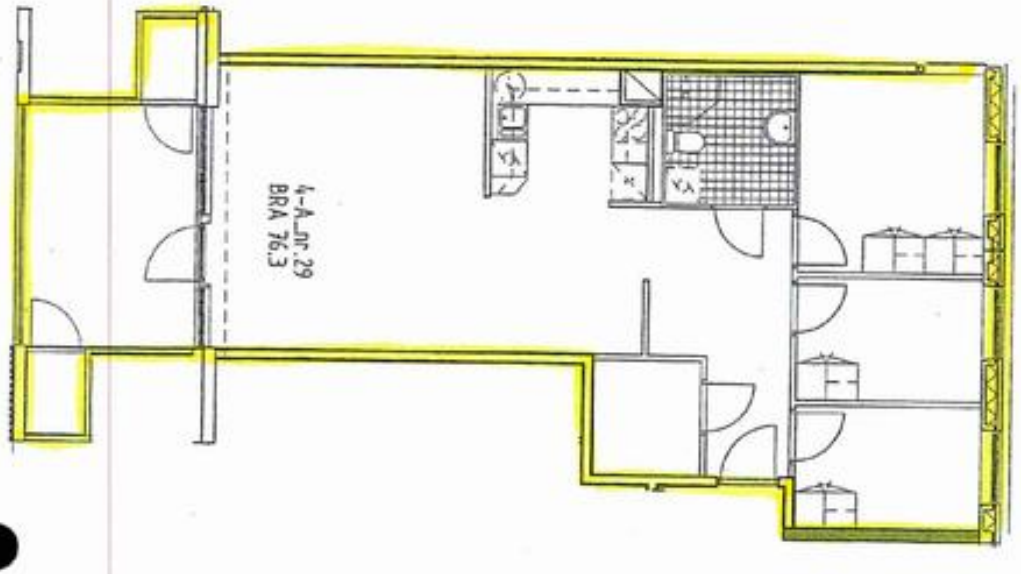
ADR.: BADEBAKKEN NR. 22



Ieilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL



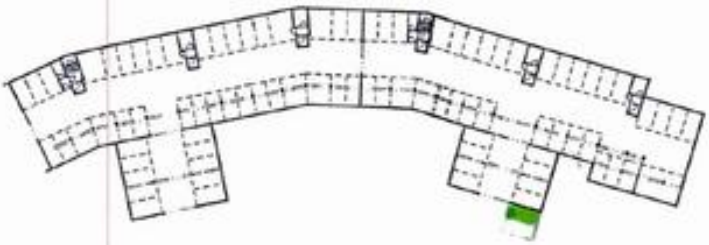
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 30 BRA =69m2 + 47m2 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL+TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



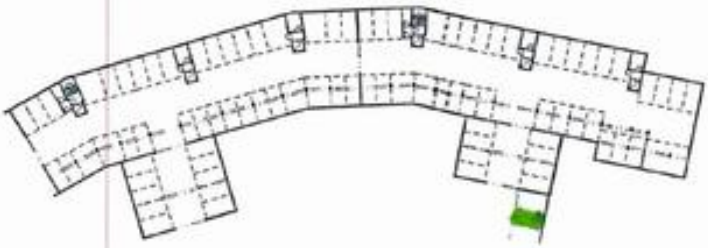
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken GNR: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 31 BRA =69m2 + 50m2 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

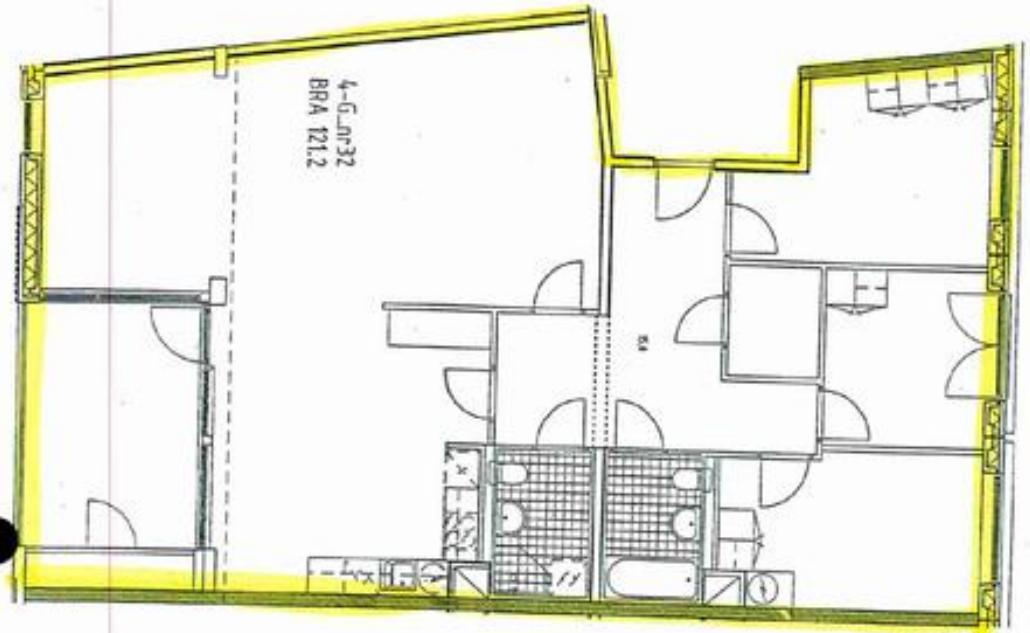
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 18
Seksjon 32 BRA =121m2 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 46

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

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

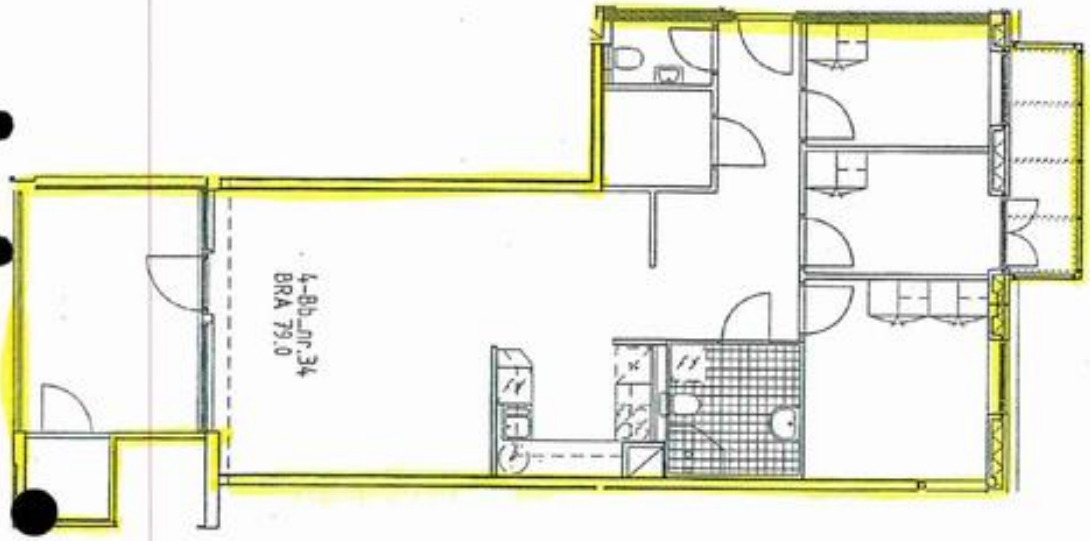
Byggetrinn I **Badebakken** ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 34 **BRA =79m2** **3.etasje**



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

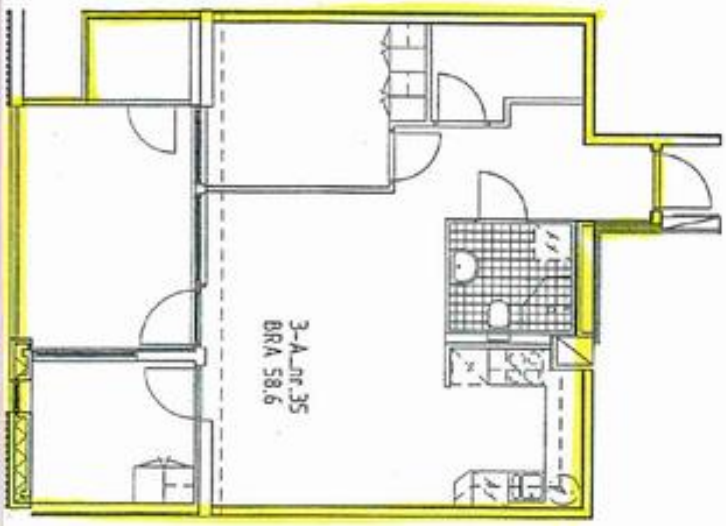
Byggetrinn I Badebakken ADR: BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 35 BRA =59m2 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



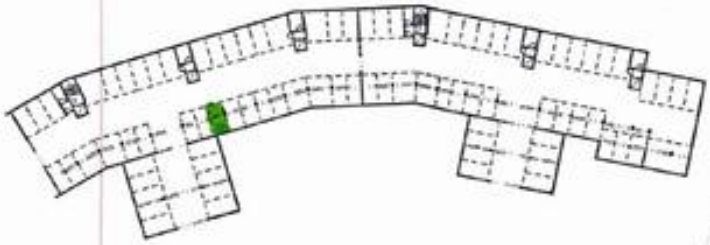
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

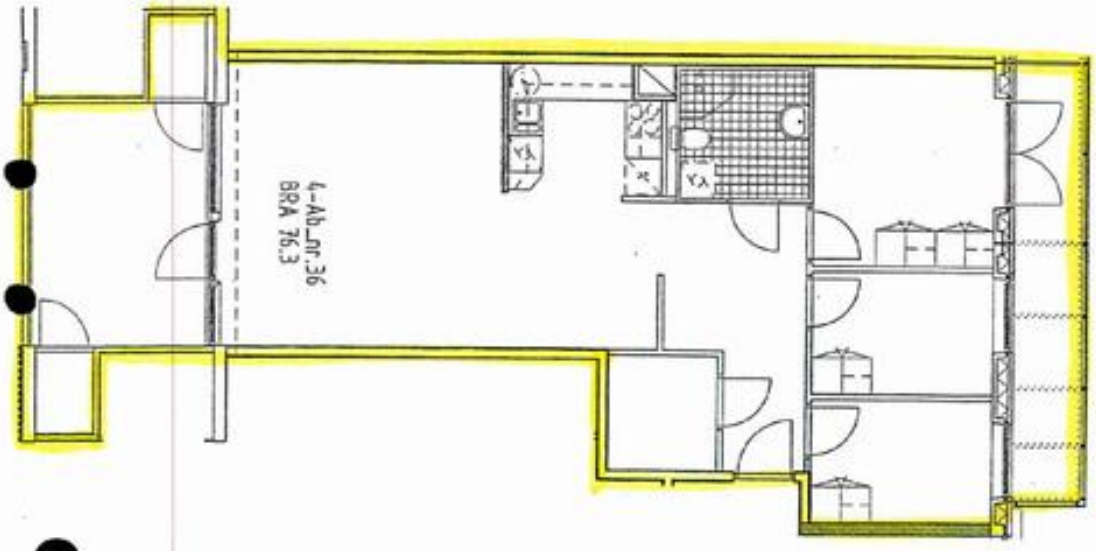
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 36 BRA =76m2 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



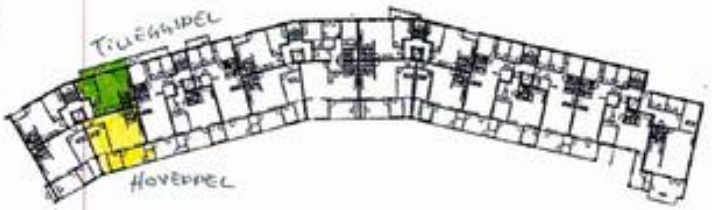
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



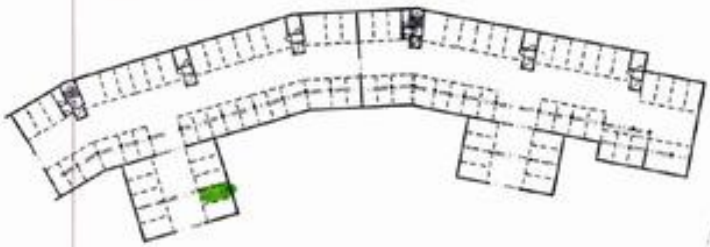
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I	Badebakken	ADR: BADEBAKKEN NR. 14
Seksjon 37	BRA =69m2 + 50m2	3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



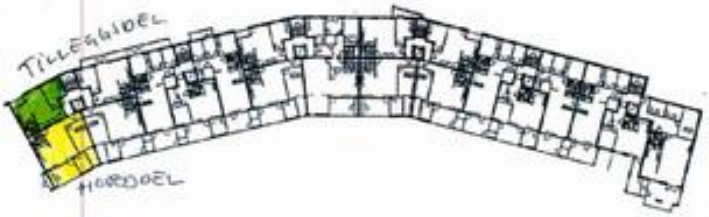
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I **Badebakken** ADR.: BADEBAKKEN NR. 14
Seksjon 38 **BRA =69m2 + 47m2** **3.etasje**



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



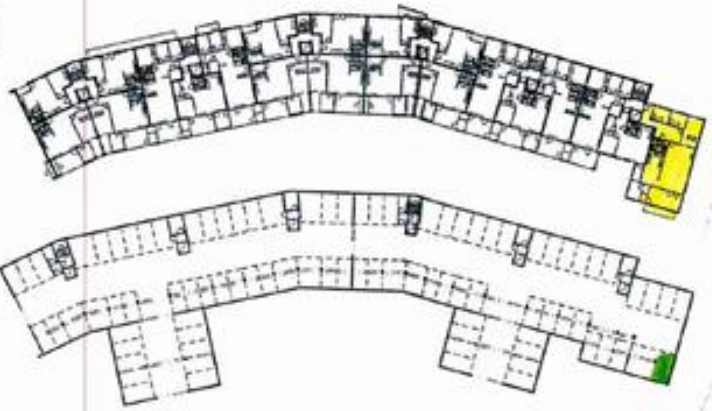
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

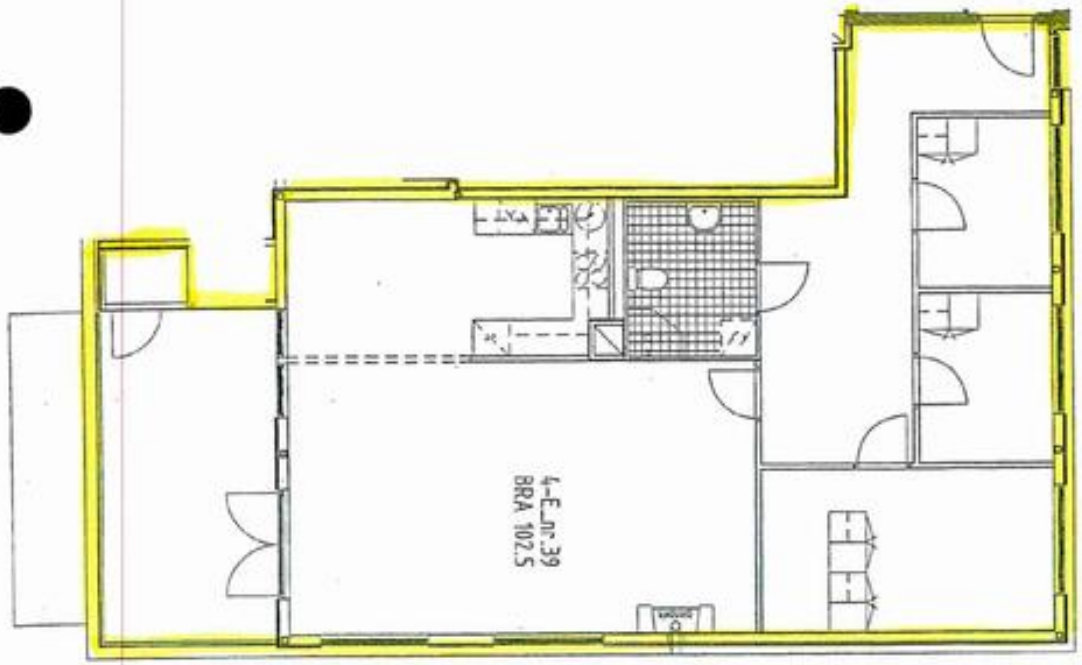
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR. BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 39 BRA =103m2 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

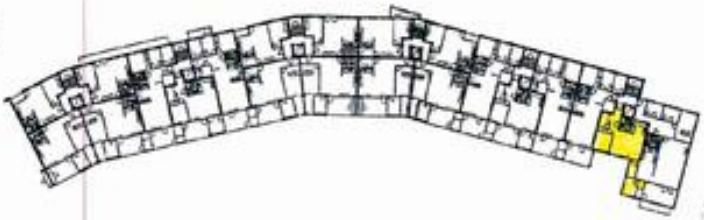


M= 1:100

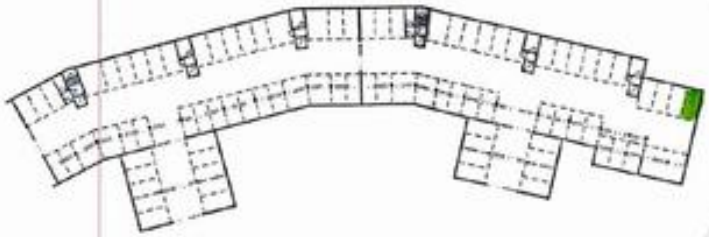
side 53

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

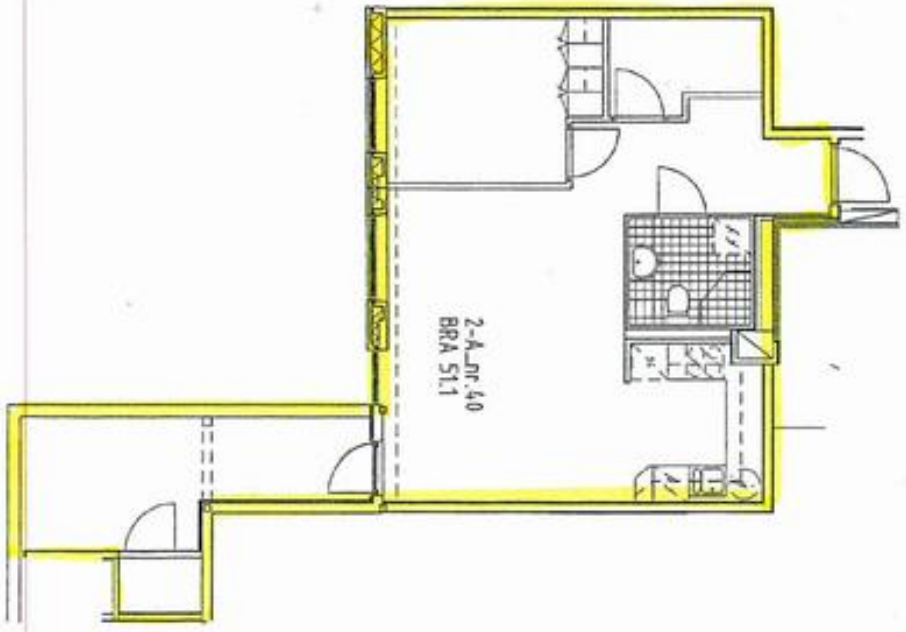
Byggetrinn I Badebakken ADR. BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 40 BRA =51m2 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



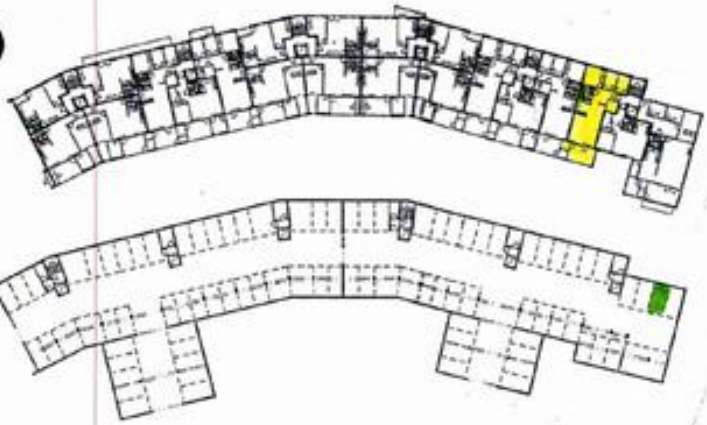
Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

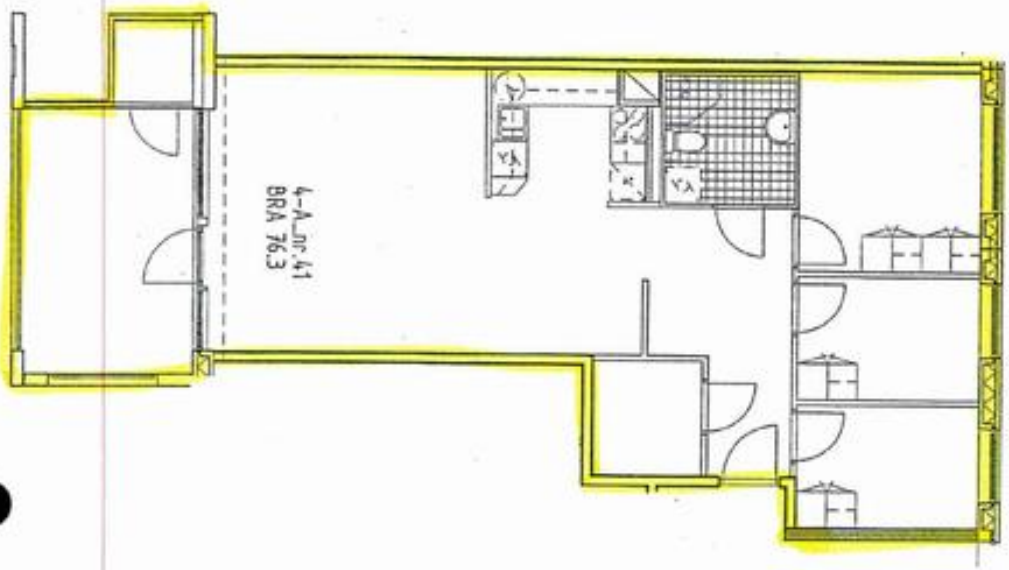
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 24
Seksjon 41 BRA =76m2 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

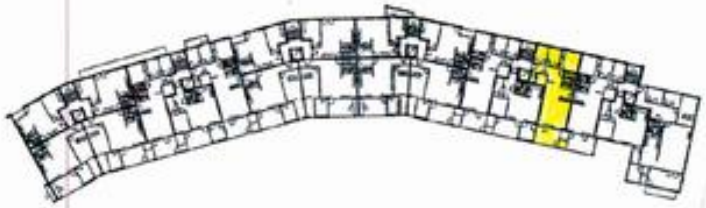


M= 1:100

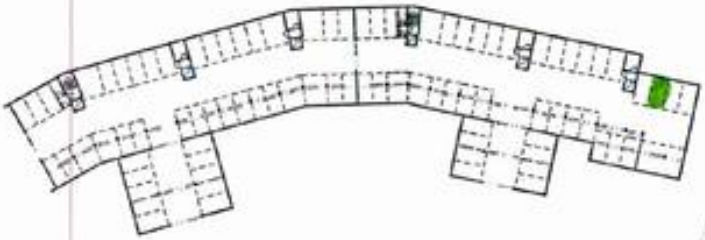
side 55

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

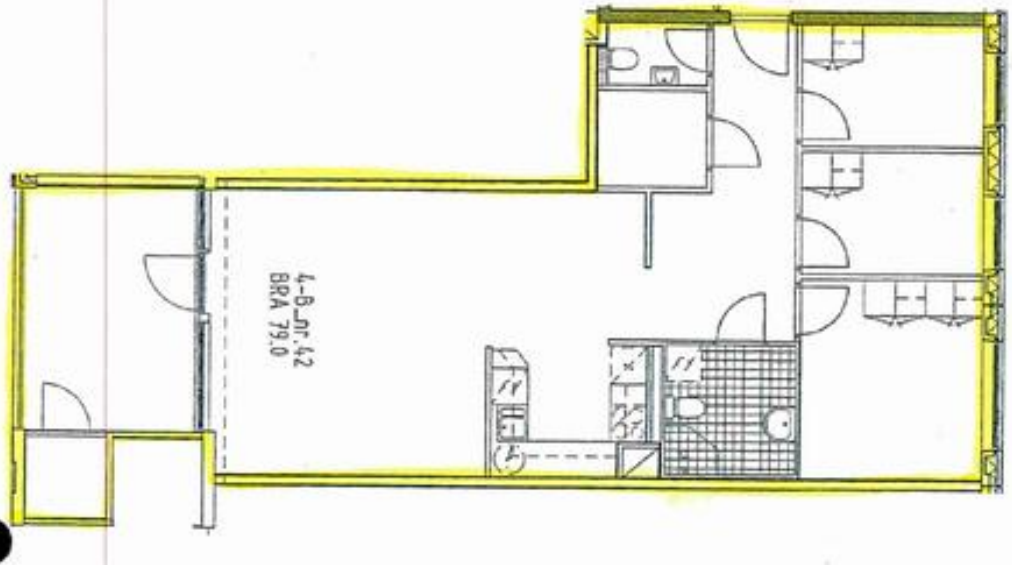
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 42 BRA =79m2 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

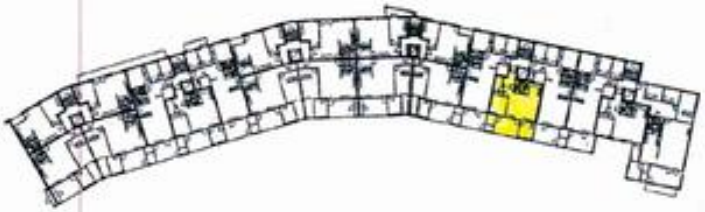


M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

ADR.: BADEBAKKEN NR. 22

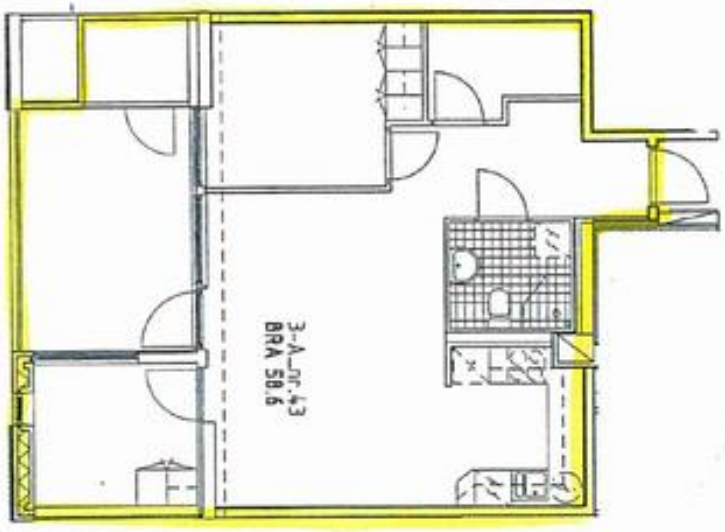
Byggetrinn I Badebakken 4.etasje
Seksjon 43 BRA =59m2



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

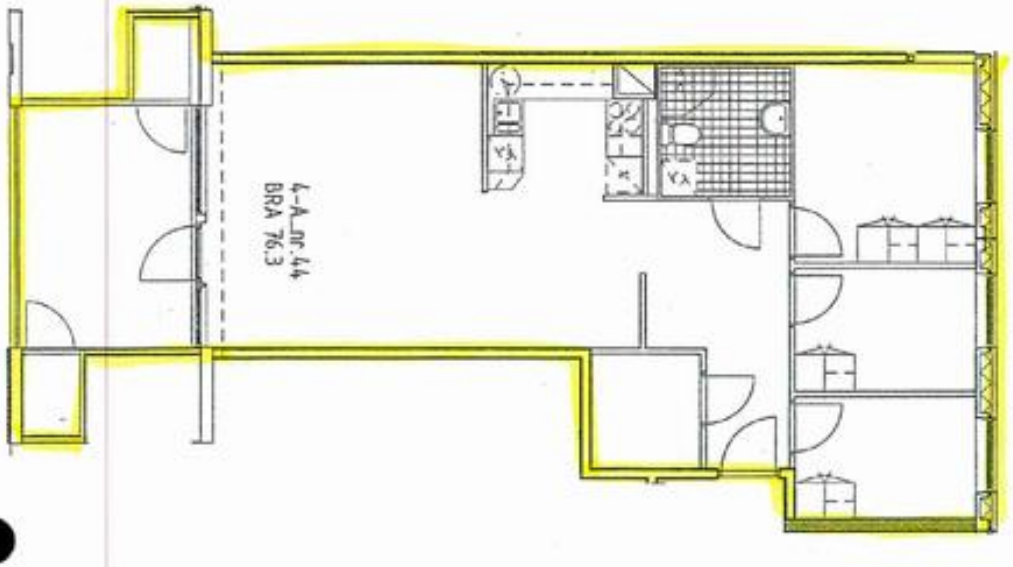
Byggetrinn I Badebakken APR.: BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 44 BRA =76m2 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

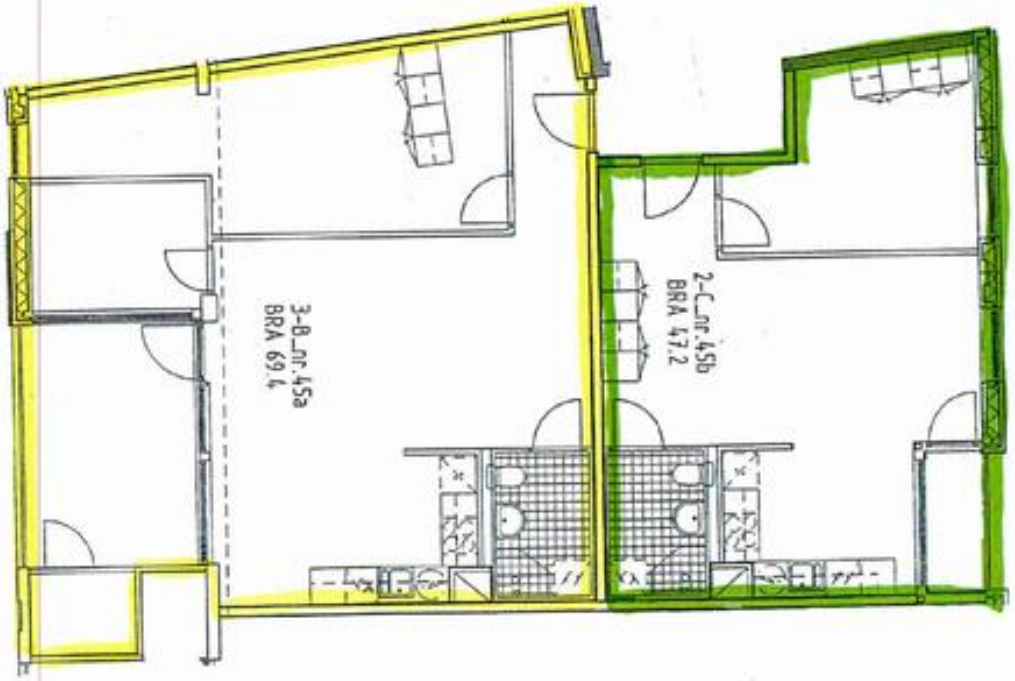
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I | Badebakken | ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 45 | BRA =69m2 + 47m2 | 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

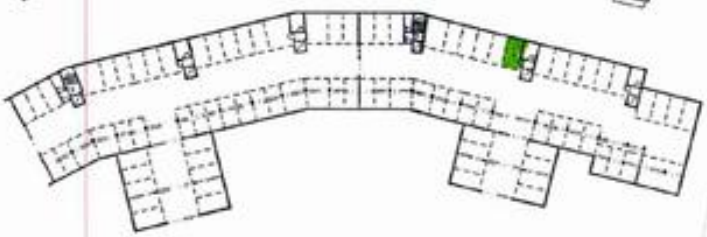
side 59

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

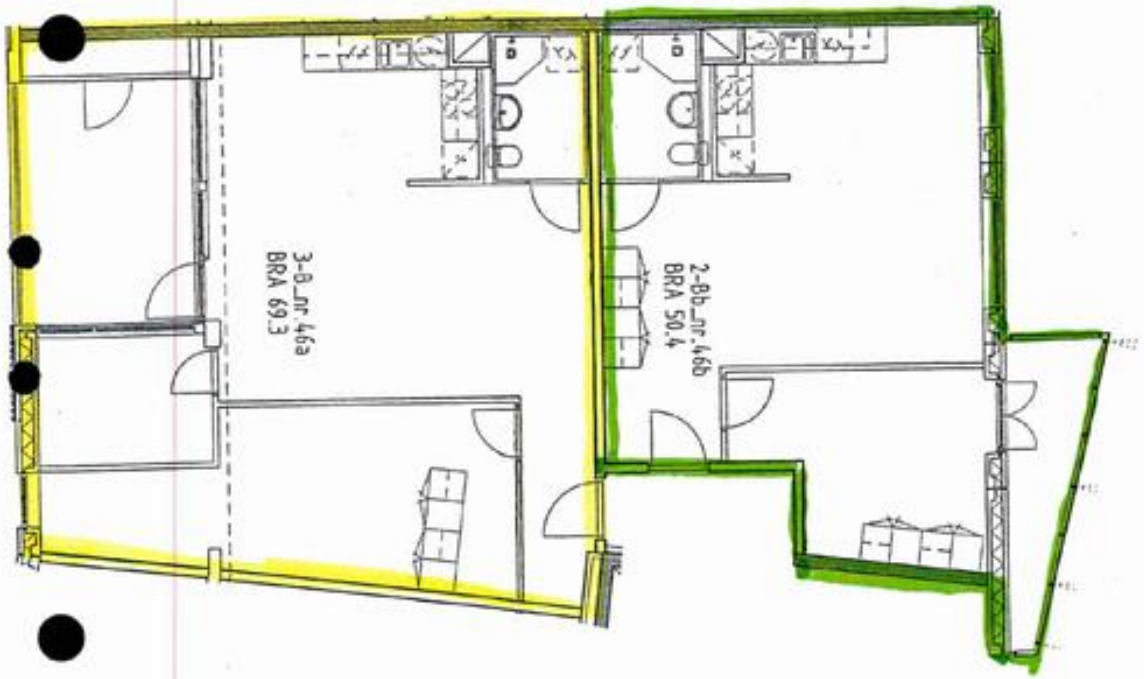
Byggetrinn I	Badebakken	ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 46	BRA =69m2 + 50m2	4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

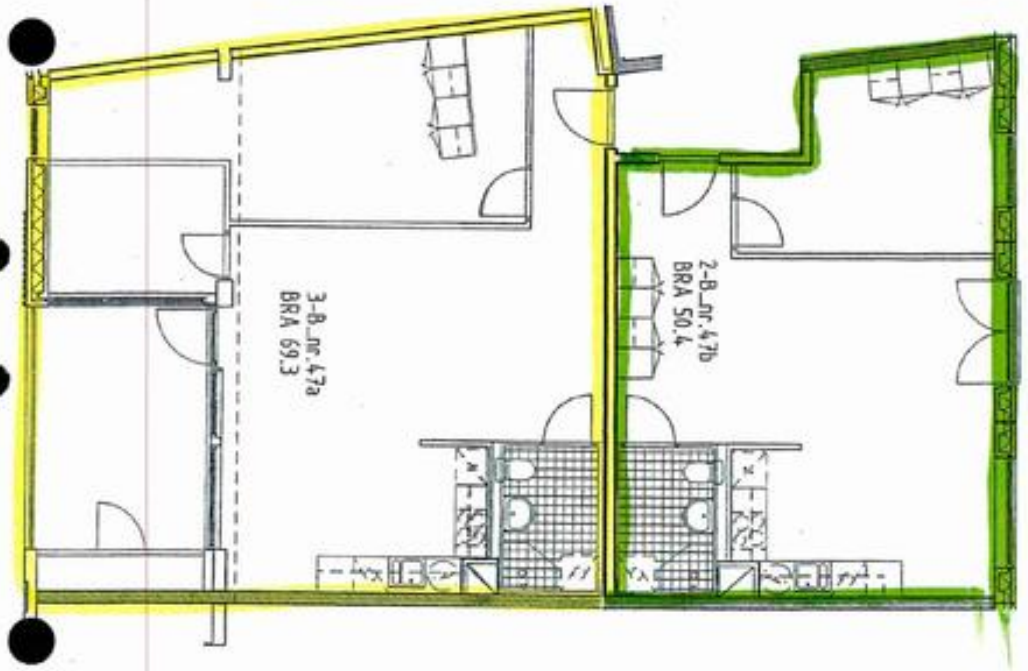
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I **Badebakken** ADR.: BADEBAKKEN NR. 18
Seksjon 47 **BRA =69m2 + 50m2** **4.etasje**



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I | Badebakken | ADR.: BADEBAKKEN NR. 18
Seksjon 48 | BRA =69m2 + 47m2 | 4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

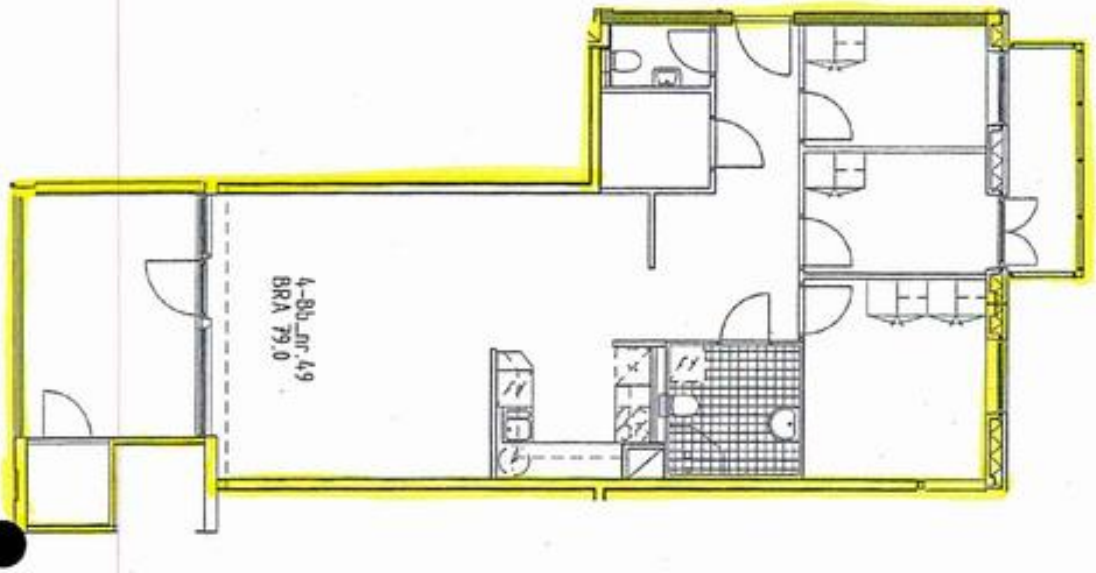


M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I	Badebakken	NR. BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 49	BRA =79m2	4.etasje

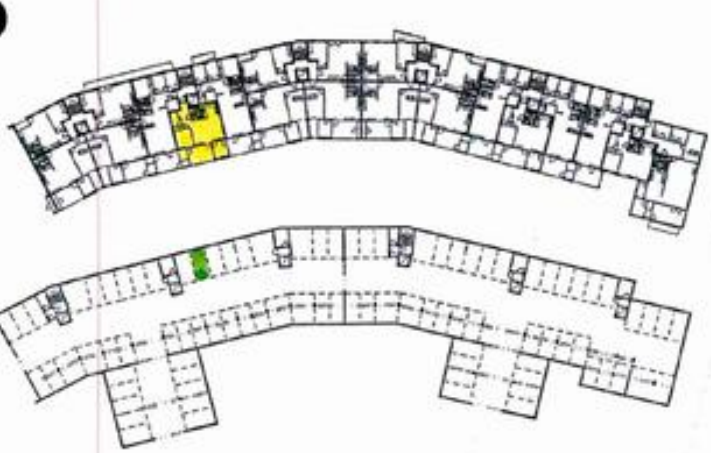


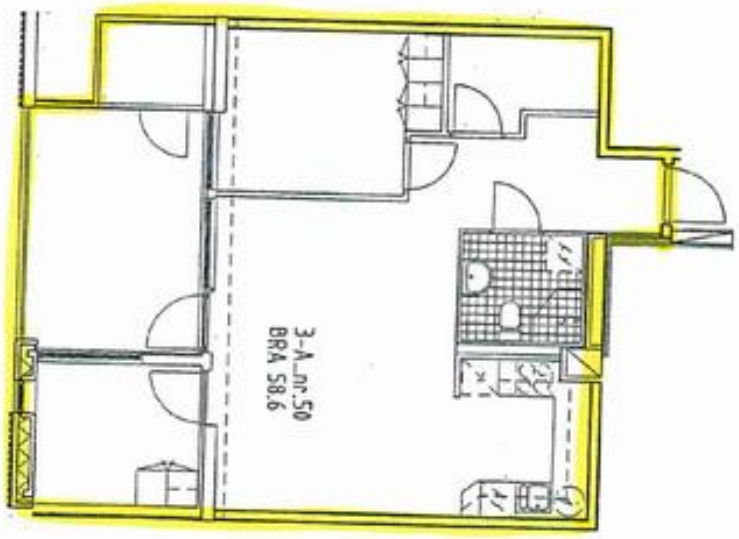


M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I | Badebakken | Adr. BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 50 | BRA =59m2 | 4.etasje



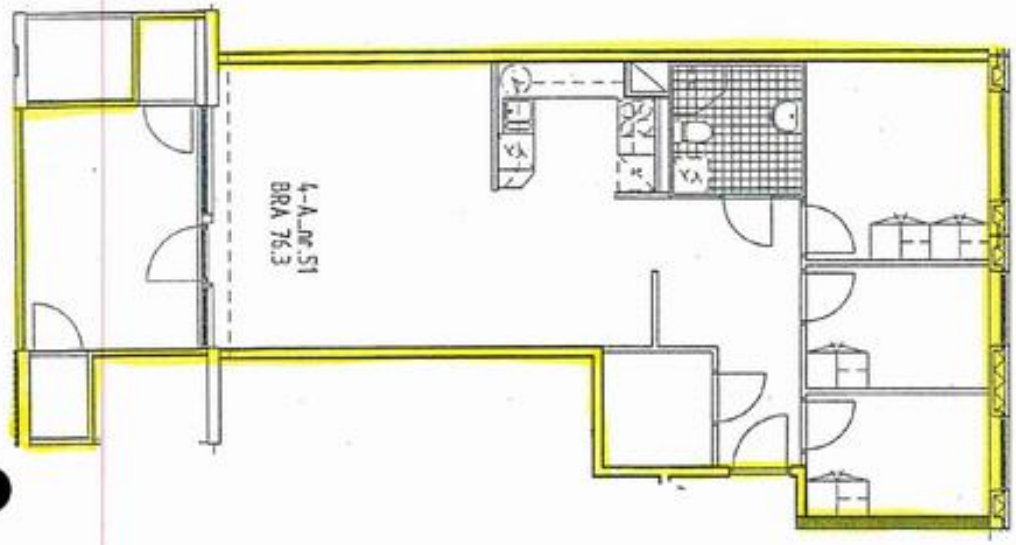


M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 51 BRA =76m2 4.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I	Badebakken	ADR.: BADEBAKKEN NR. 14
Seksjon 52	BRA =69m2 + 50m2	4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 53

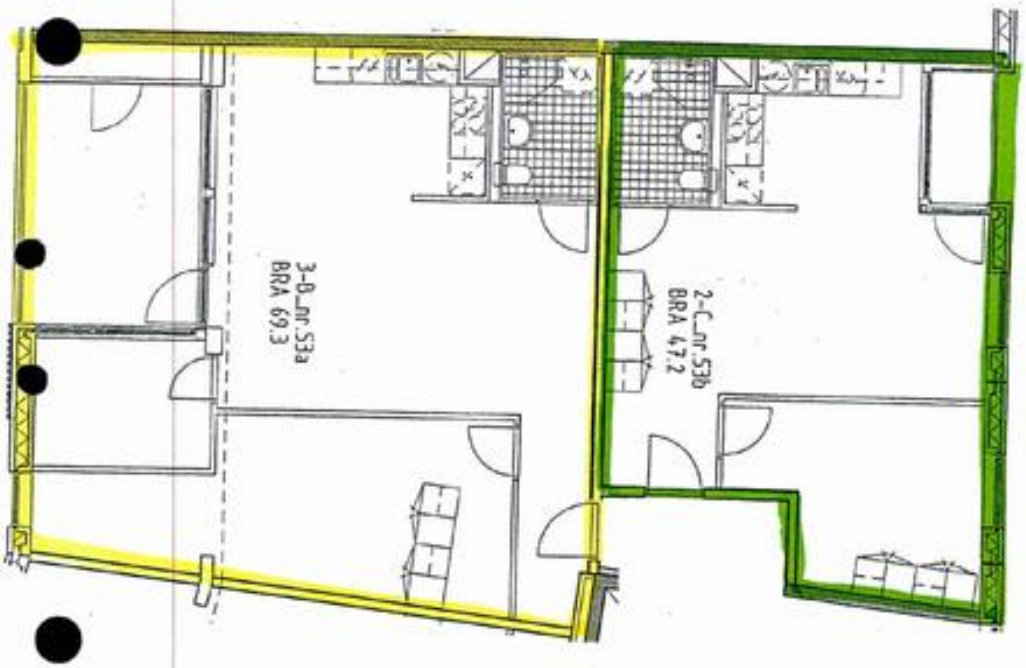
Badebakken
BRA =69m2 + 47m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 14
4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



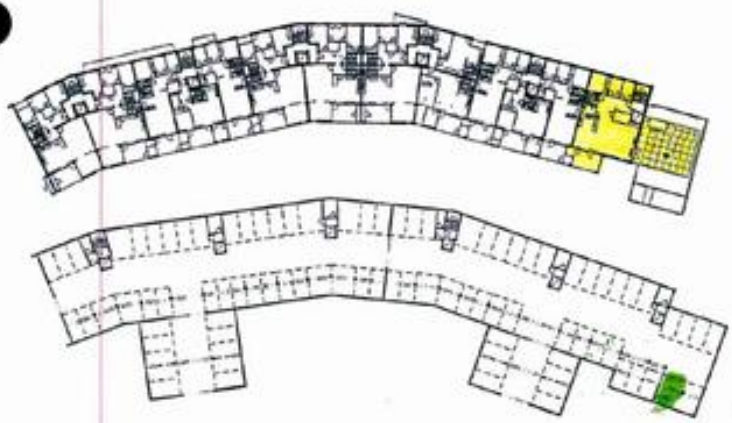
M= 1:100

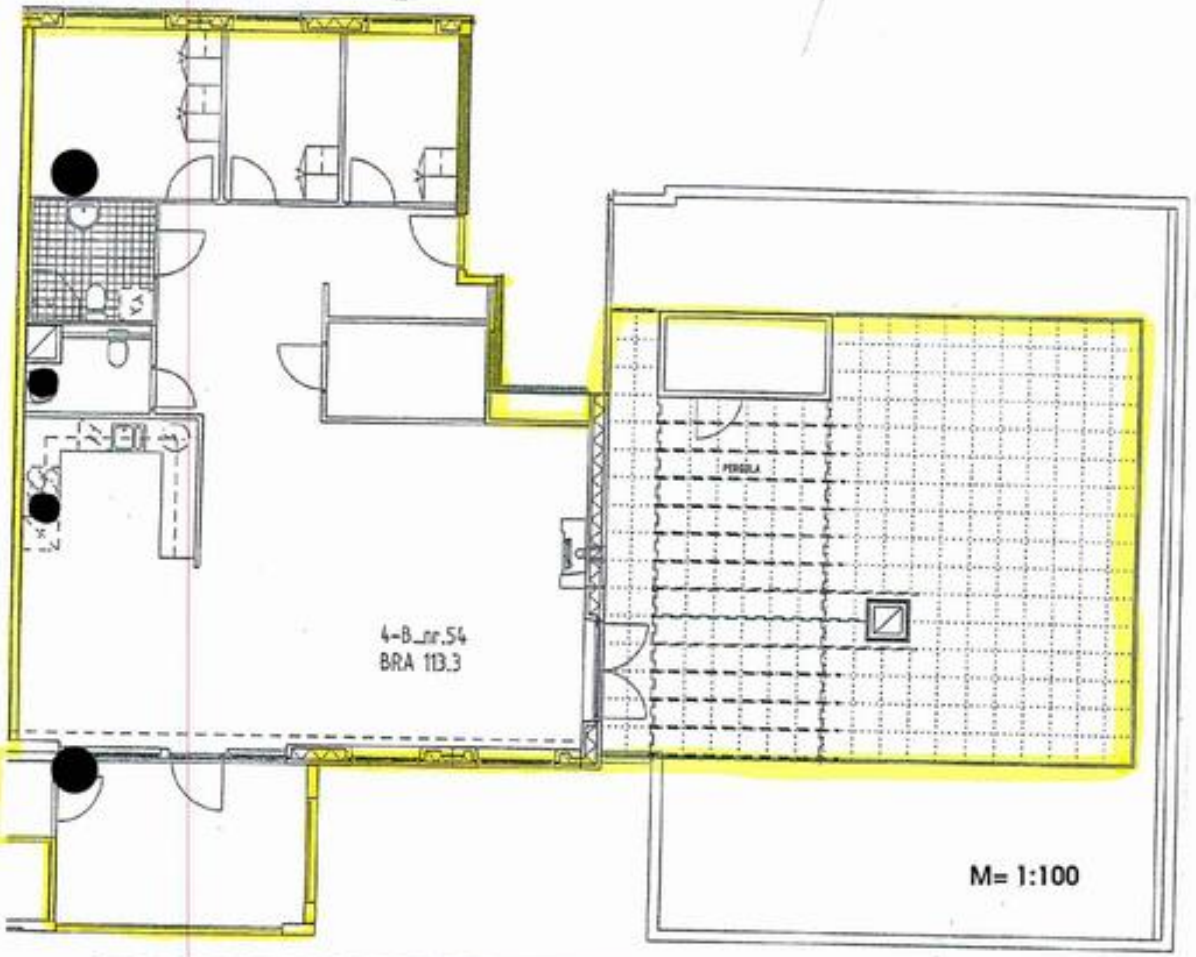
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 54

Badebakken
BRA =113m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 24
5.etasje





side 68

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 55

Badebakken
BRA =79m2

5.etasje

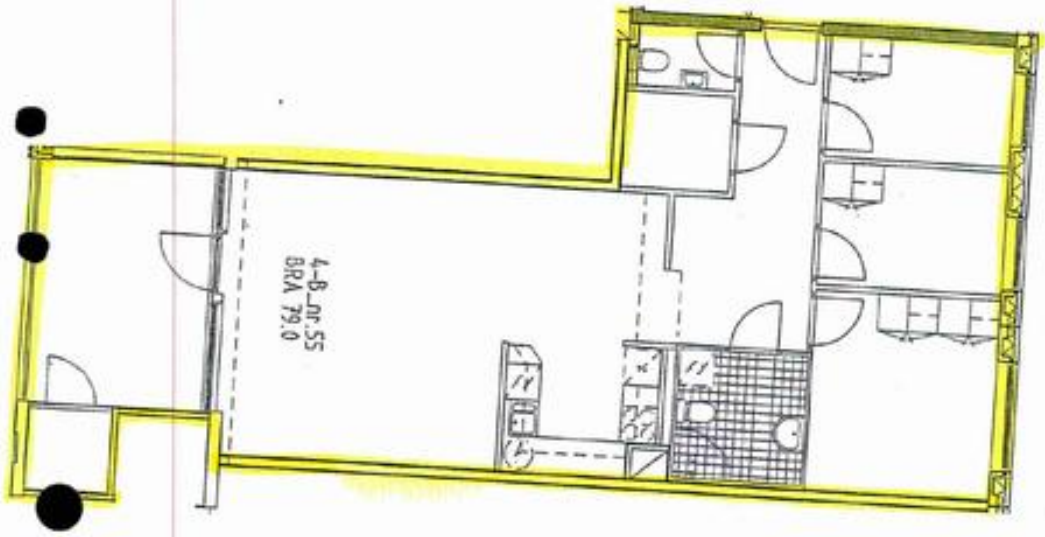
NB.: BADEBAKKEN NR. 22



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 69

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 56

Badebakken
BRA =59m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 22
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 57

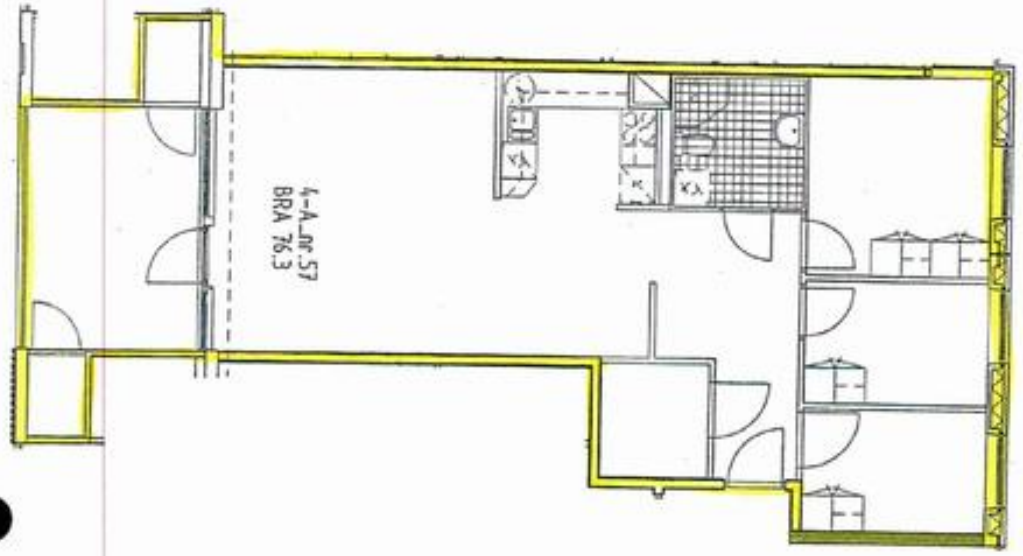
Badebakken
BRA =76m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 22
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 71

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 58

Badebakken
BRA =69m2 + 47m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 26
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

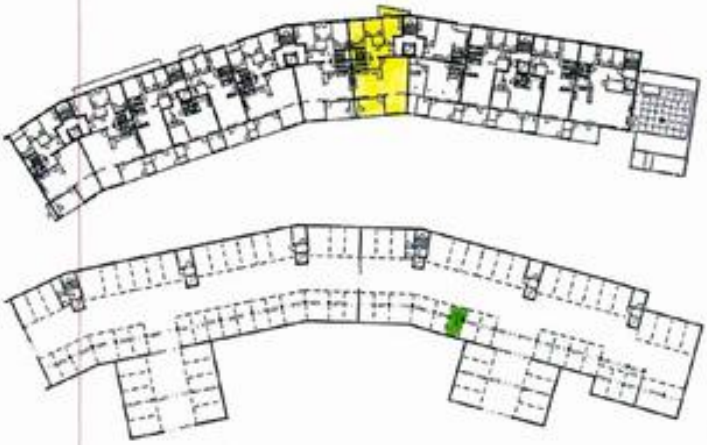
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

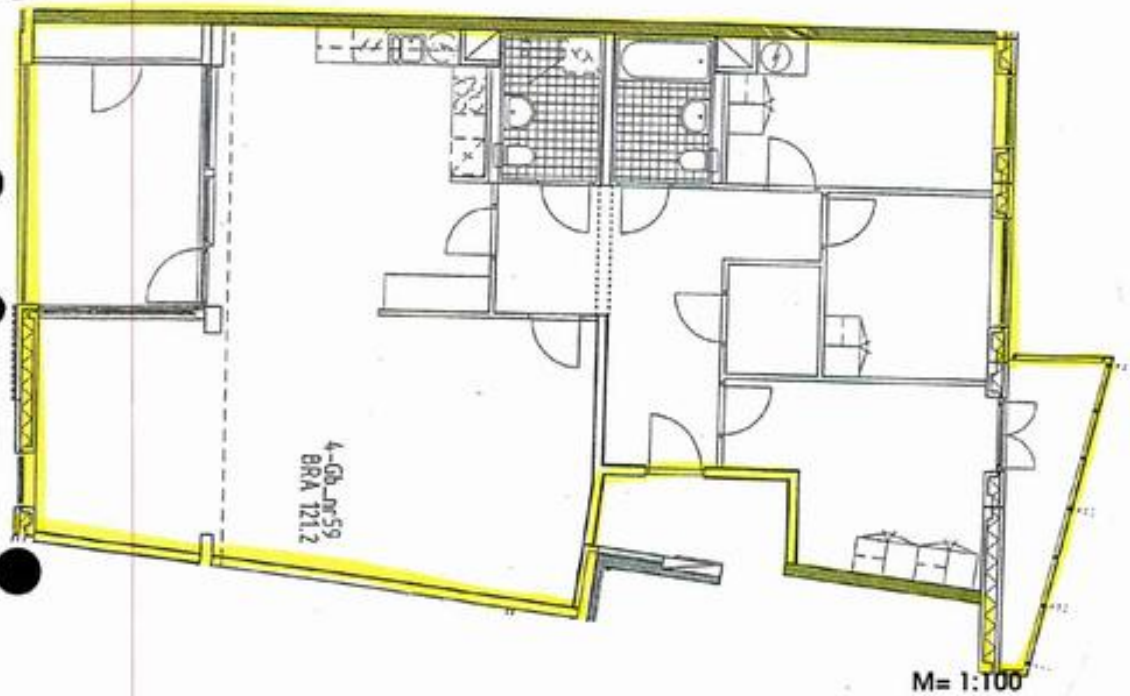
Byggetrinn I
Seksjon 59

Badebakken
BRA =121m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 26

5.etasje





side 73

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

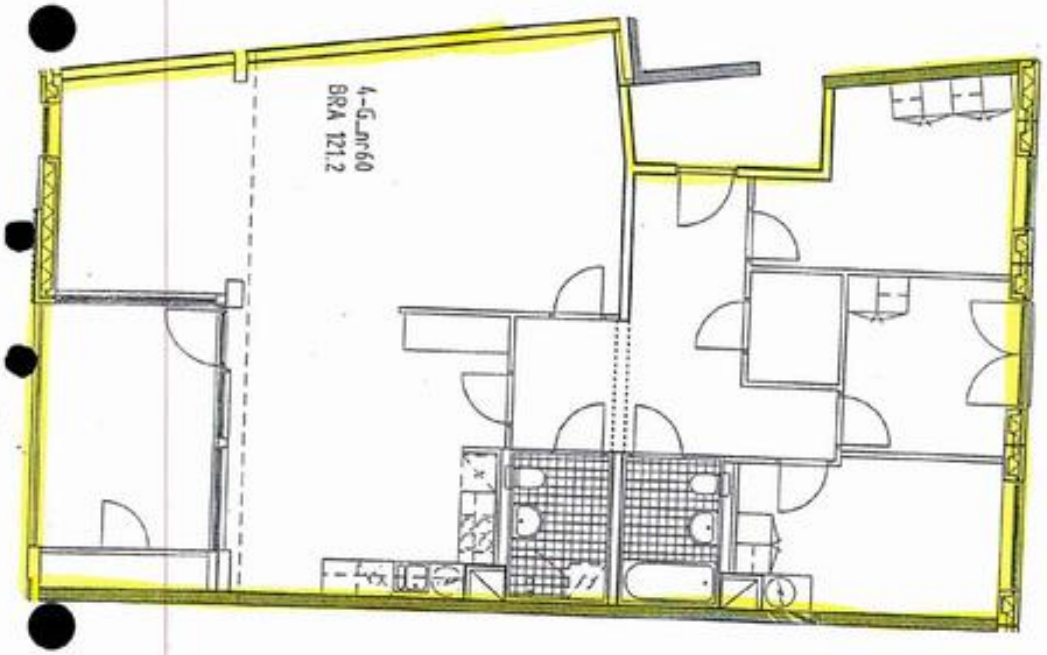
Byggetrinn I
Seksjon 60

Badebakken
BRA =121m2

ADR: BADEBAKKEN NR. 18

5.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 61

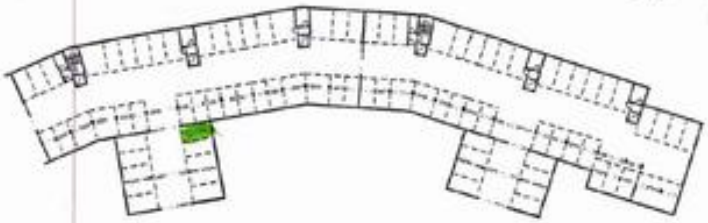
Badebakken
BRA =118m2

5.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 18



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 62

Badebakken
BRA =79m2

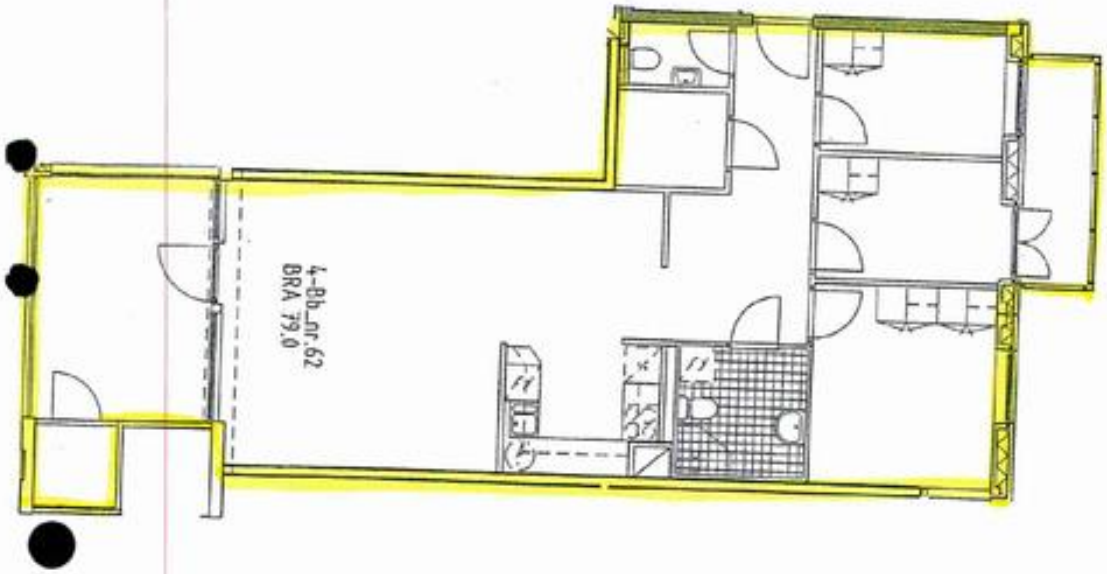
ADR.: BADEBAKKEN NR. 16

5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 76

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 63

Badebakken
BRA =59m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 16

5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 77

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 64

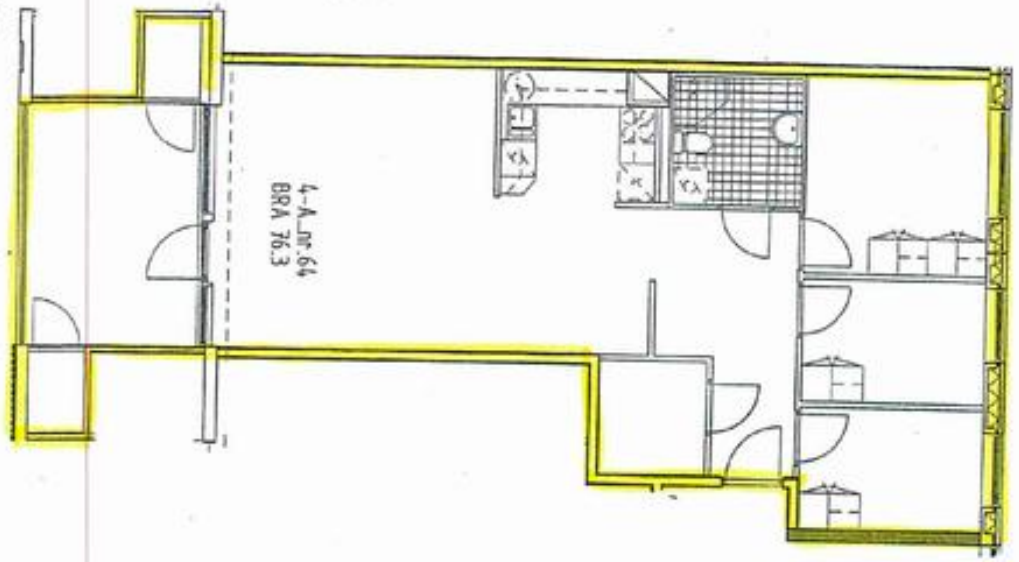
Badebakken
BRA =76m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 78

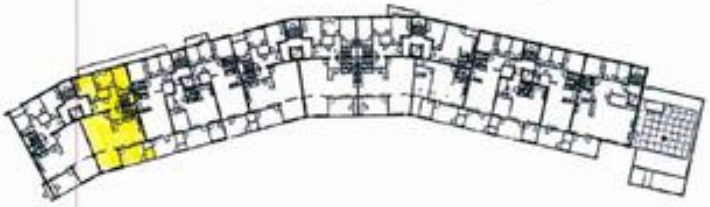
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 65

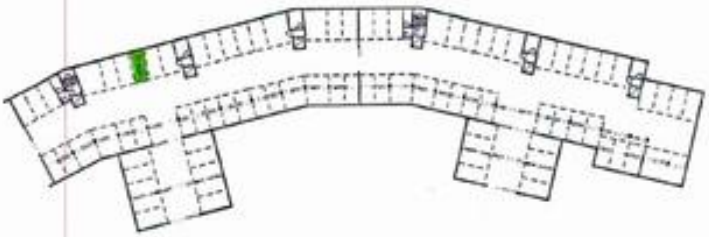
Badebakken
BRA =121m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 14

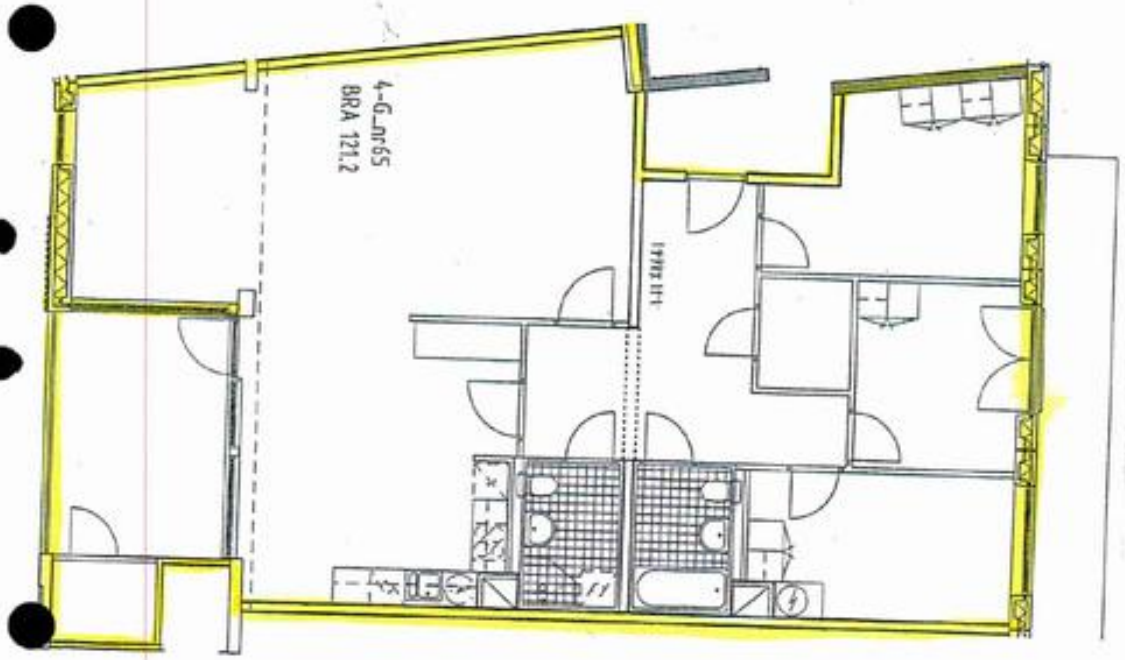
5.etasje



Leilighetsplassering
(HOVEDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 66

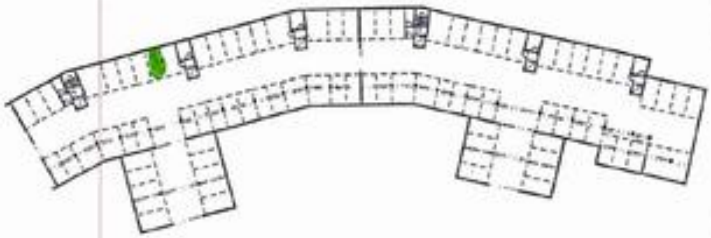
Badebakken
BRA =118m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 14

5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDVEI)



Garasjeplassering
(TILLEGGSVEI)



M= 1:100

side 80

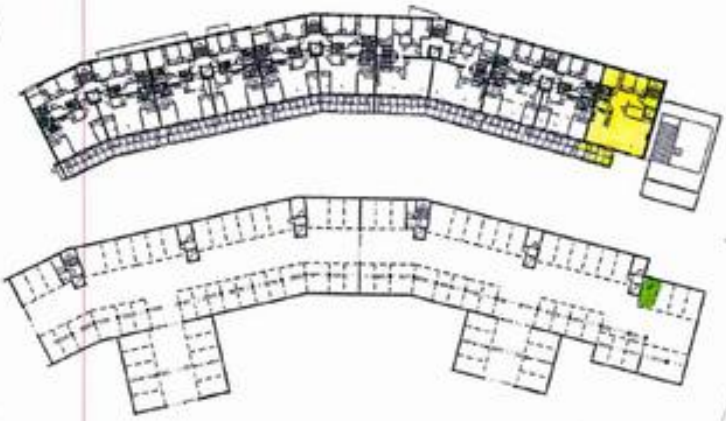
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 67

Badebakken
BRA =113m2

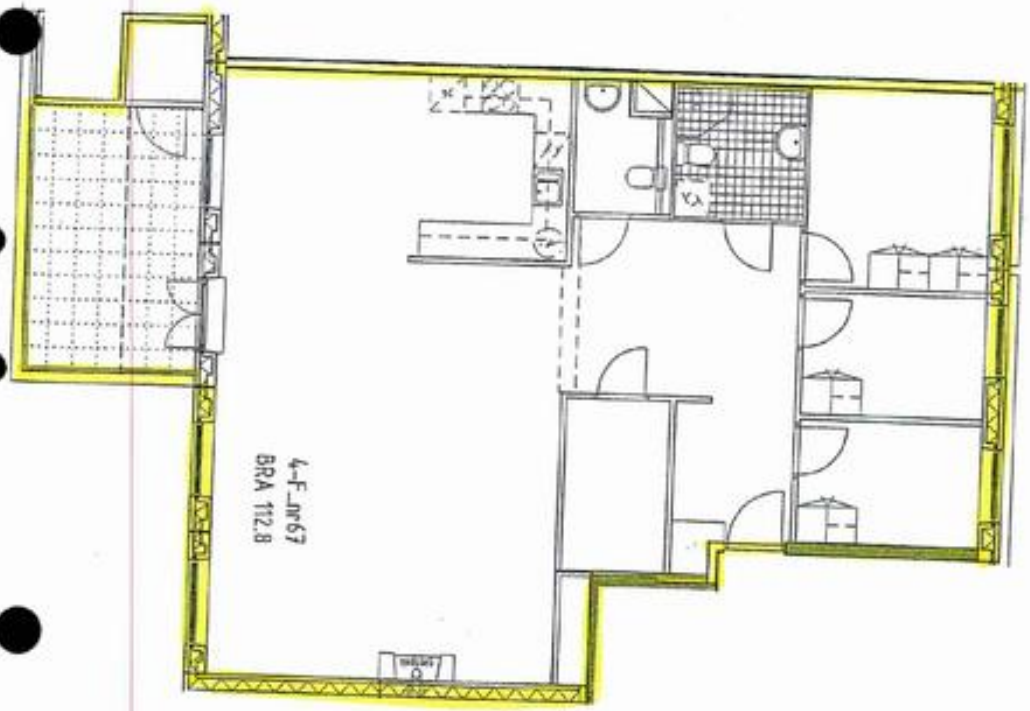
6.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 24



leilighetsplassering
(HOVEDPEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 81

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 68

Badebakken
BRA =57m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 22
6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 82

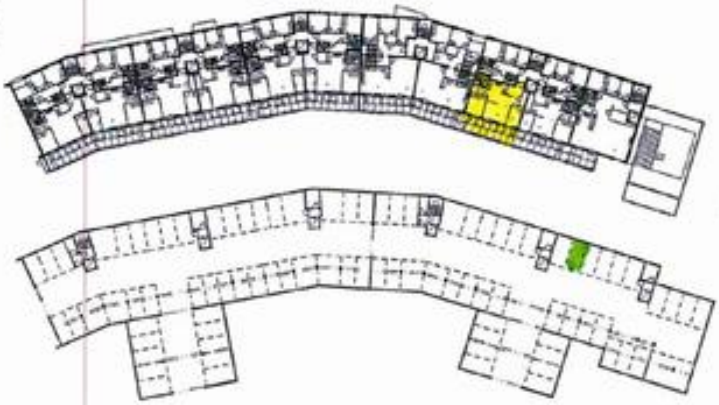
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 69

Badebakken
BRA =61m2

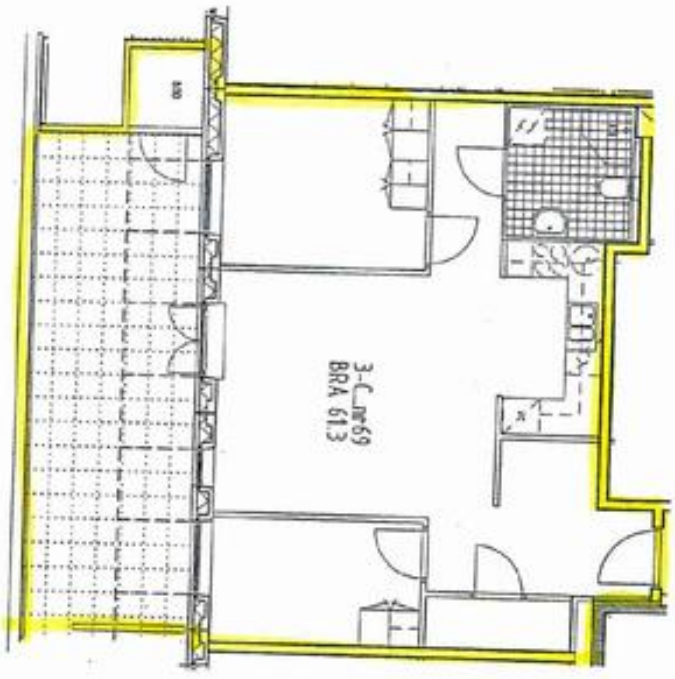
6.etasje

ADR. BADEBAKKEN NR. 22



leilighetsplassering

Garasjeplassering



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 70

Badebakken
BRA =106m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 84

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 71

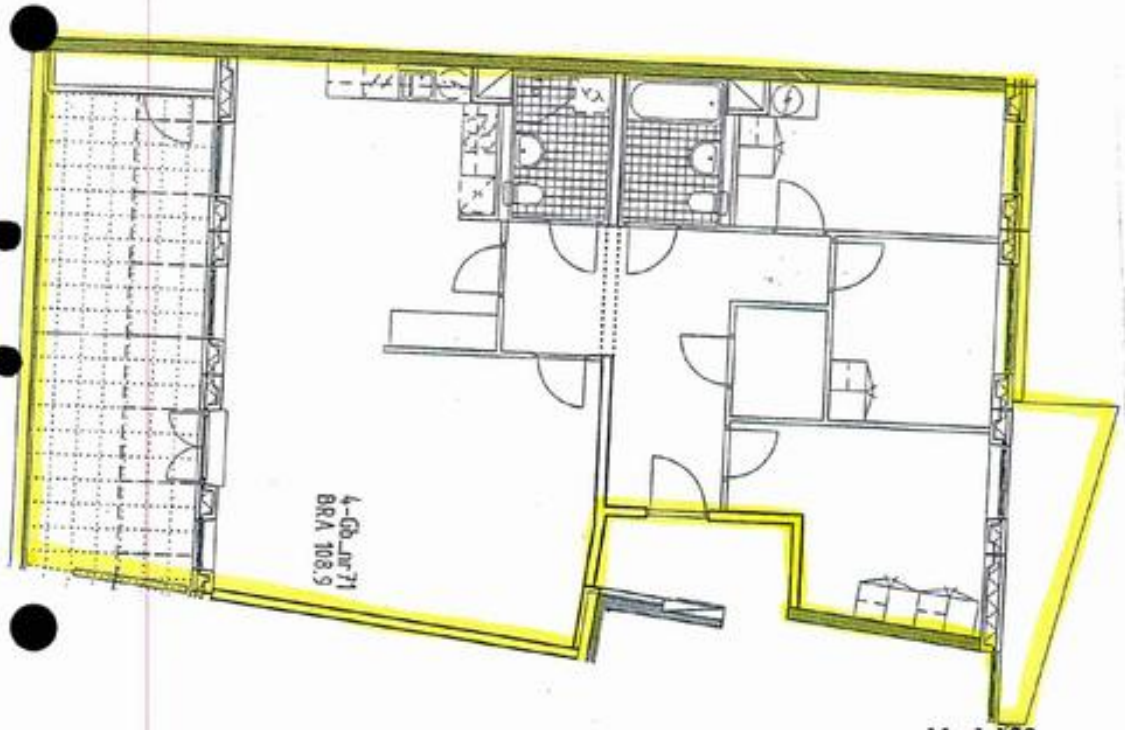
Badebakken
BRA =109m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 85

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 72

Badebakken
BRA =62m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 18
6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 86

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 73

Badebakken
BRA =62m2

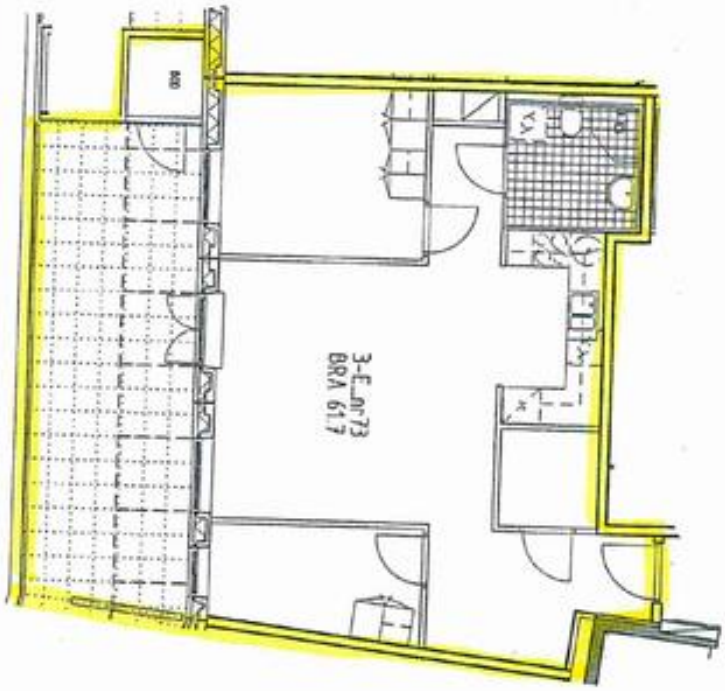
AVR.: BADEBAKKEN NR. 18

6.etasje



Iolighetsplassering
(Hovedsel)

Garasjeplassering
(Tilleggssel)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I — Badebakken — ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
Seksjon 74 — BRA =57m2 — 6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 75

Badebakken
BRA =61m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
6.etasje





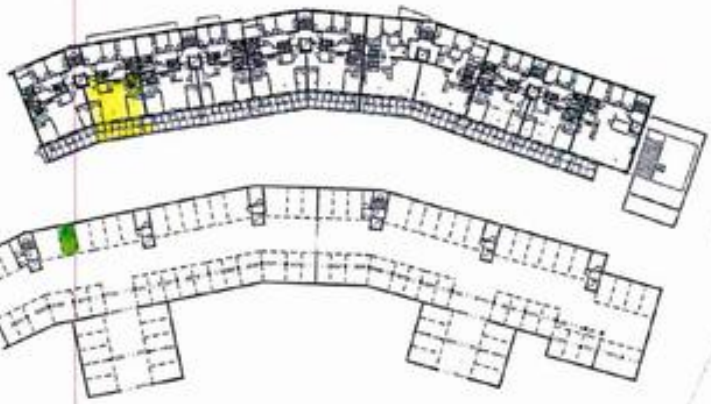
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 76

Badebakken
BRA =62m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 14
6.etasje



Ioilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 90

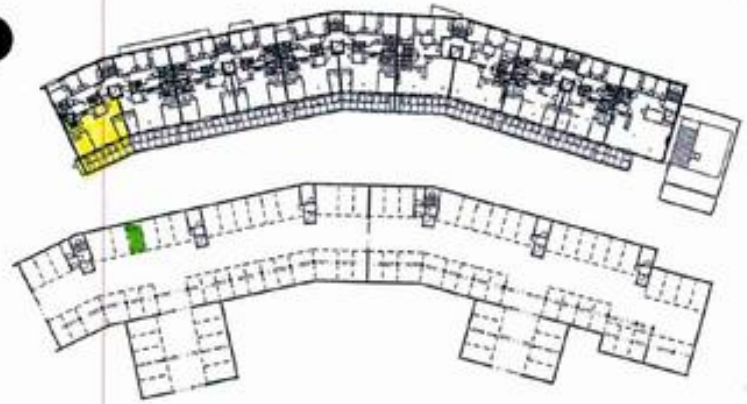
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 77

Badebakken
BRA =62m2

ADR. BADEBAKKEN NR 14

6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 91

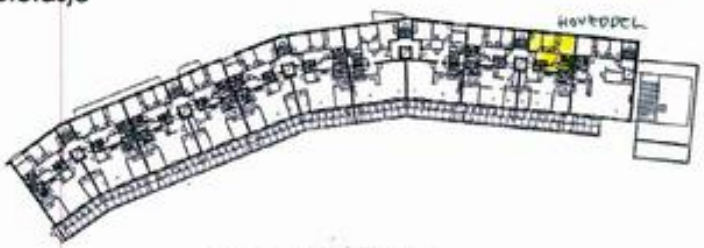
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 78
6.etasje

Badebakken
BRA =41m2 + 90m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 22

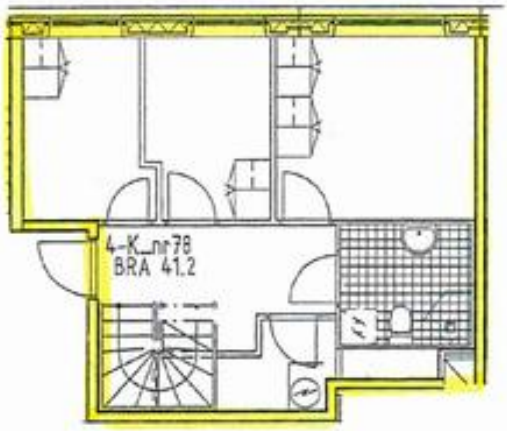
6. + 7.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL OVER 2 PLAN)
se neste side



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

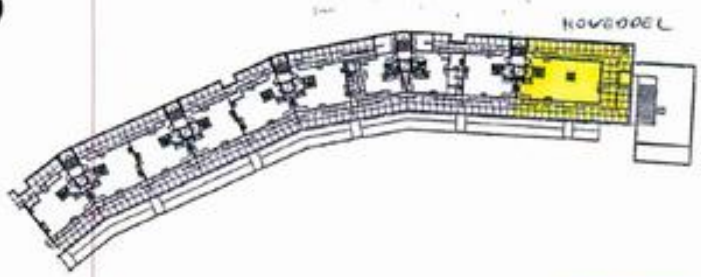
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

ADR.: BADEBACKEN NR. 22

Byggetrinn I
Seksjon 78
7.etasje

Badebakken
BRA =41m2 + 90m2

6. + 7.etasje





M= 1:100

side 93

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400

Oslo kommune

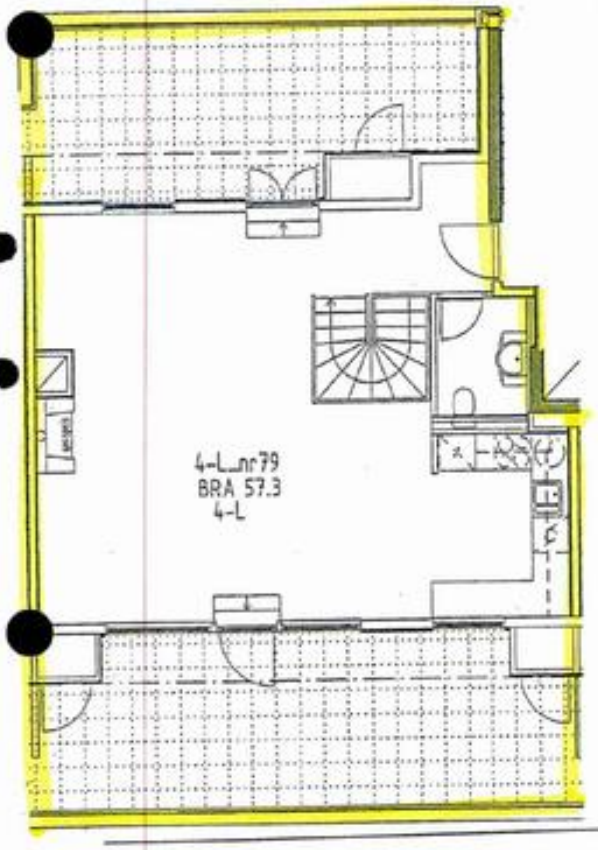
Byggetrinn I
Seksjon 79

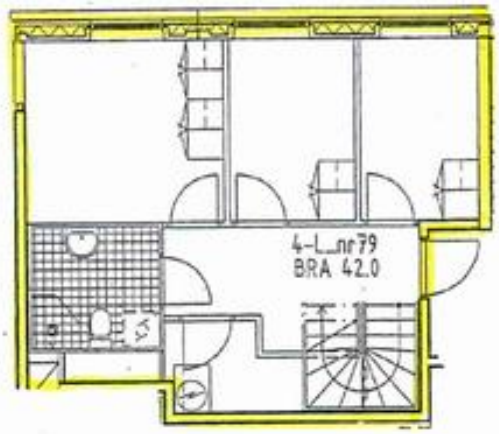
Badebakken
BRA =42m2 + 57m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 22

6. + 7.etasje







M= 1:100

side 94

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I — Badebakken — ADR. BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 80 — BRA =80m2 — 7.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 81 BRA =70m2 7.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400

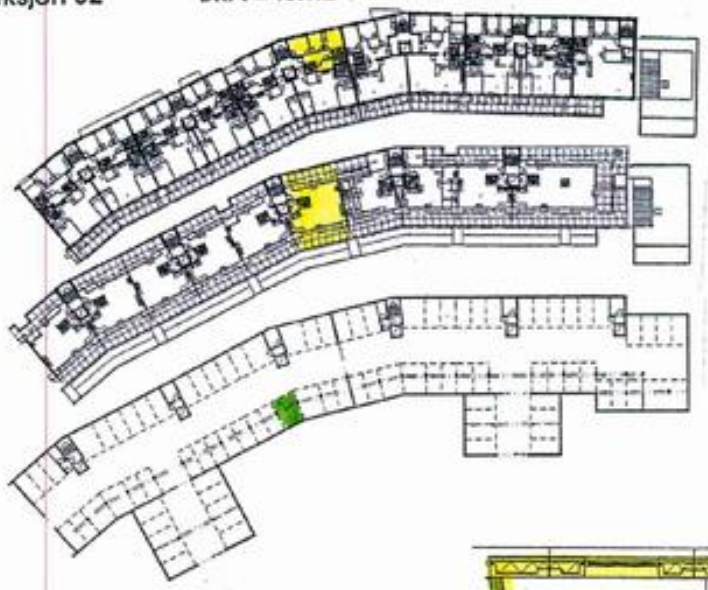
Oslo kommune

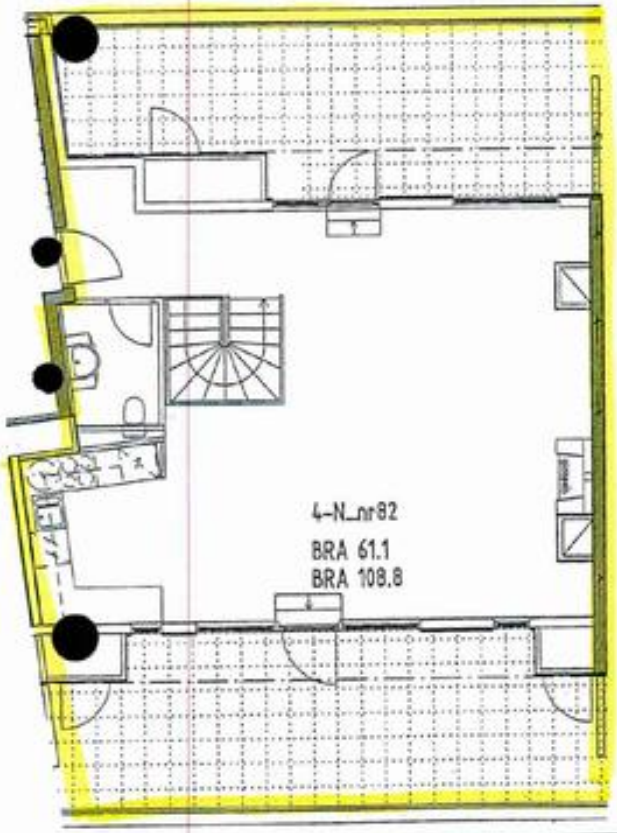
Byggetrinn I
Seksjon 82

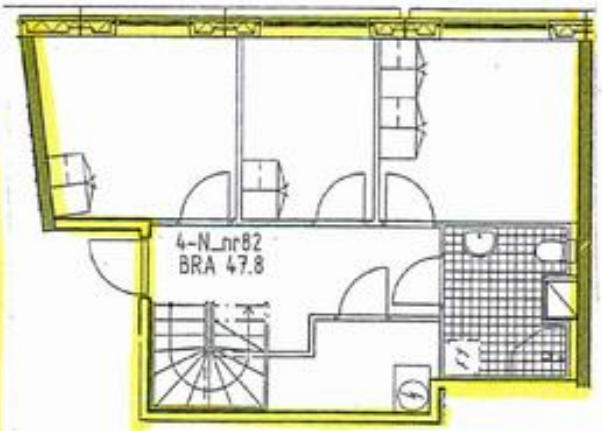
Badebakken
BRA =48m2 + 61m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 18

6. + 7etasje







M= 1:100

side 97

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400

Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 83

Badebakken
BRA =45m2 + 59m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 18

6+7.etasje





M= 1:100

side 98

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 84

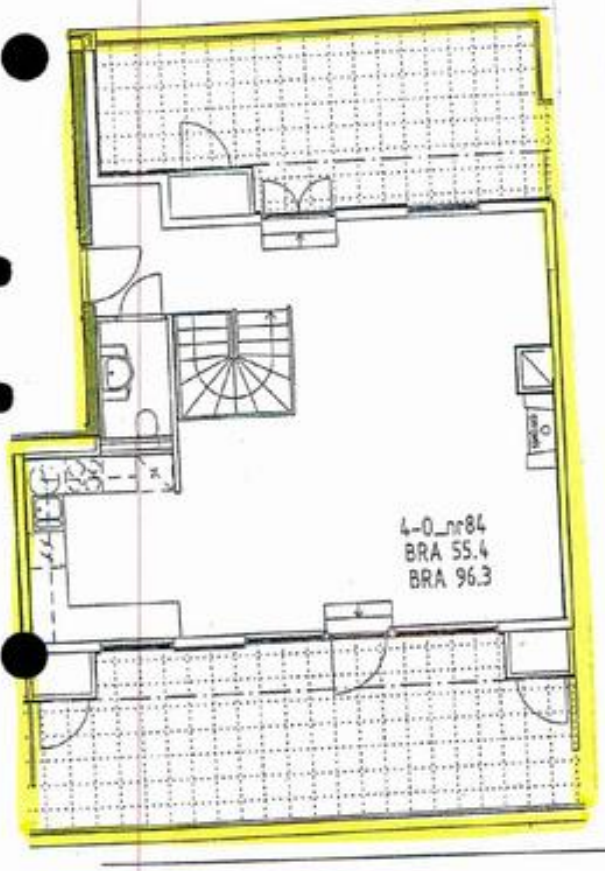
Badebakken
BRA =41m2 + 55m2

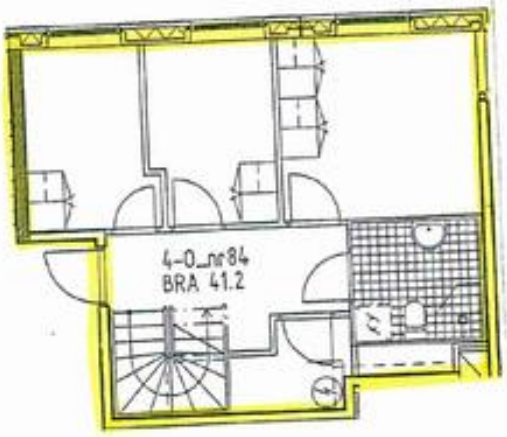
ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
6.+7.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL OVER 2 PLAN)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)





M= 1:100

side 99

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 85

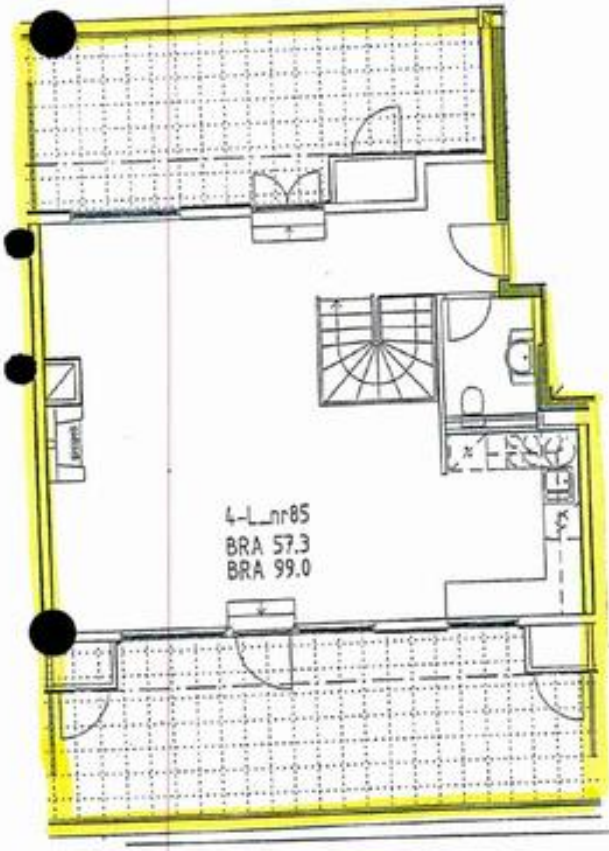
Badebakken
BRA =42m2 + 57m2

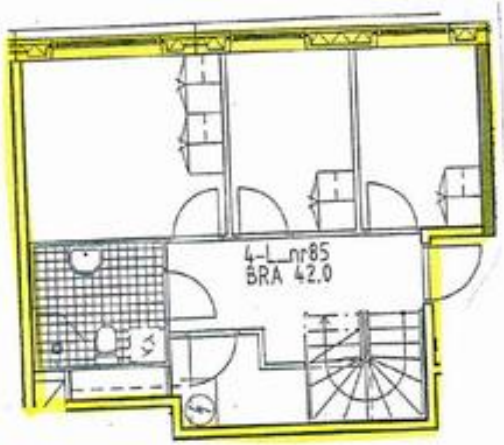
ADR.: BADEBAKKEN NR. 16
6.+7.etasje



Leilighetsplassering
(HOVEDEL OVER 2 PLAN)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)





M= 1:100

side100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

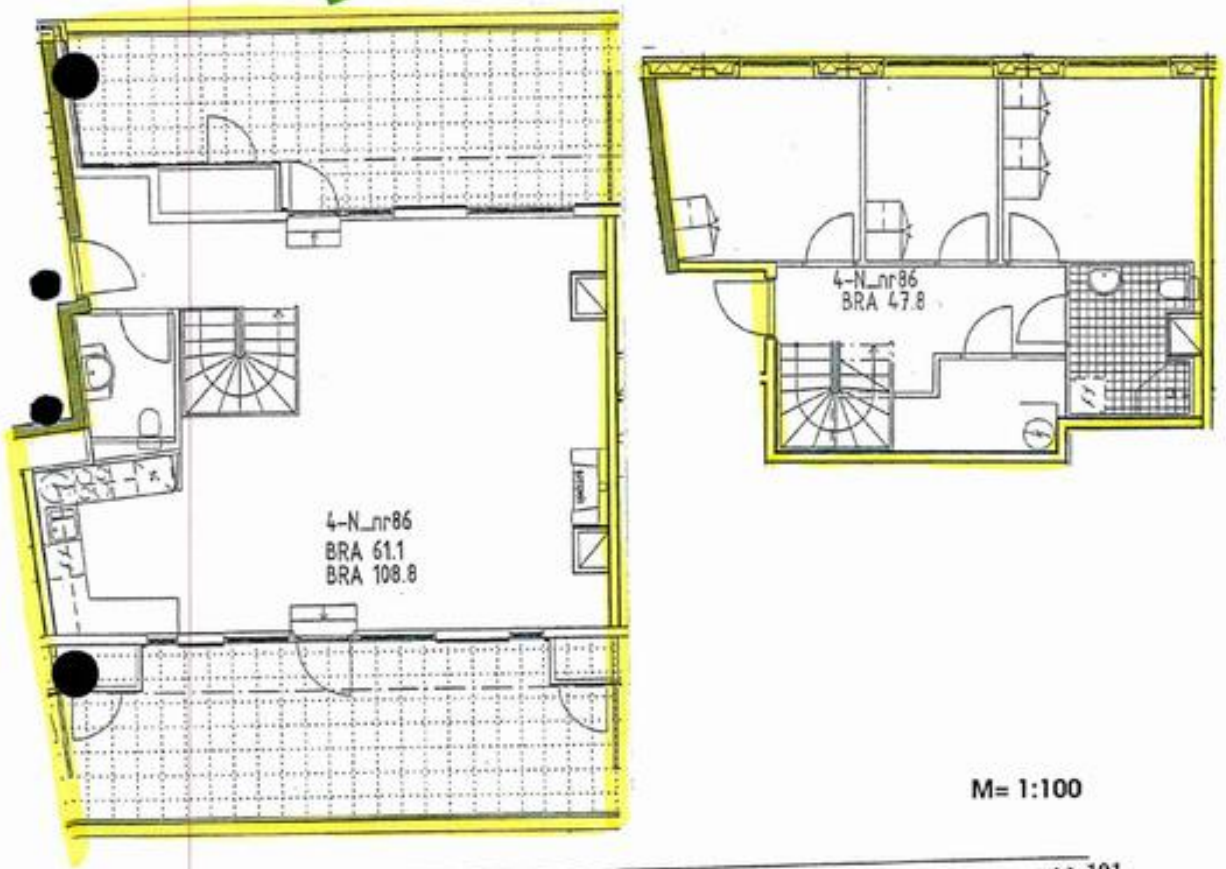
Byggetrinn I
Seksjon 86

Badebakken
BRA =48m2 + 61m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 14

6.+7.etasje





M= 1:100

side101

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

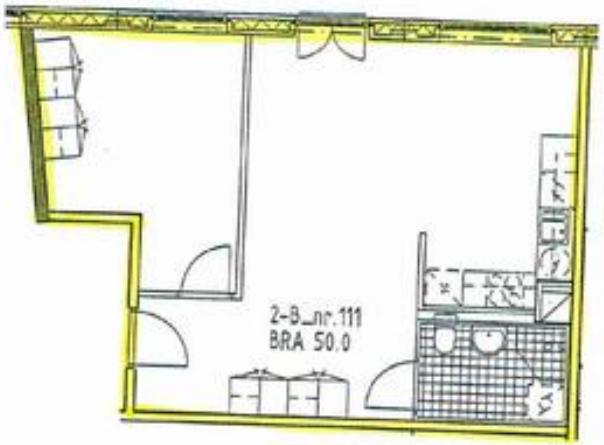
Byggetrinn II
Seksjon 111

Badebakken
BRA =50 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
3.etasje



Seksjon 111 har tilleggsdel (bod): 1. etg., se side 270.



M= 1:100

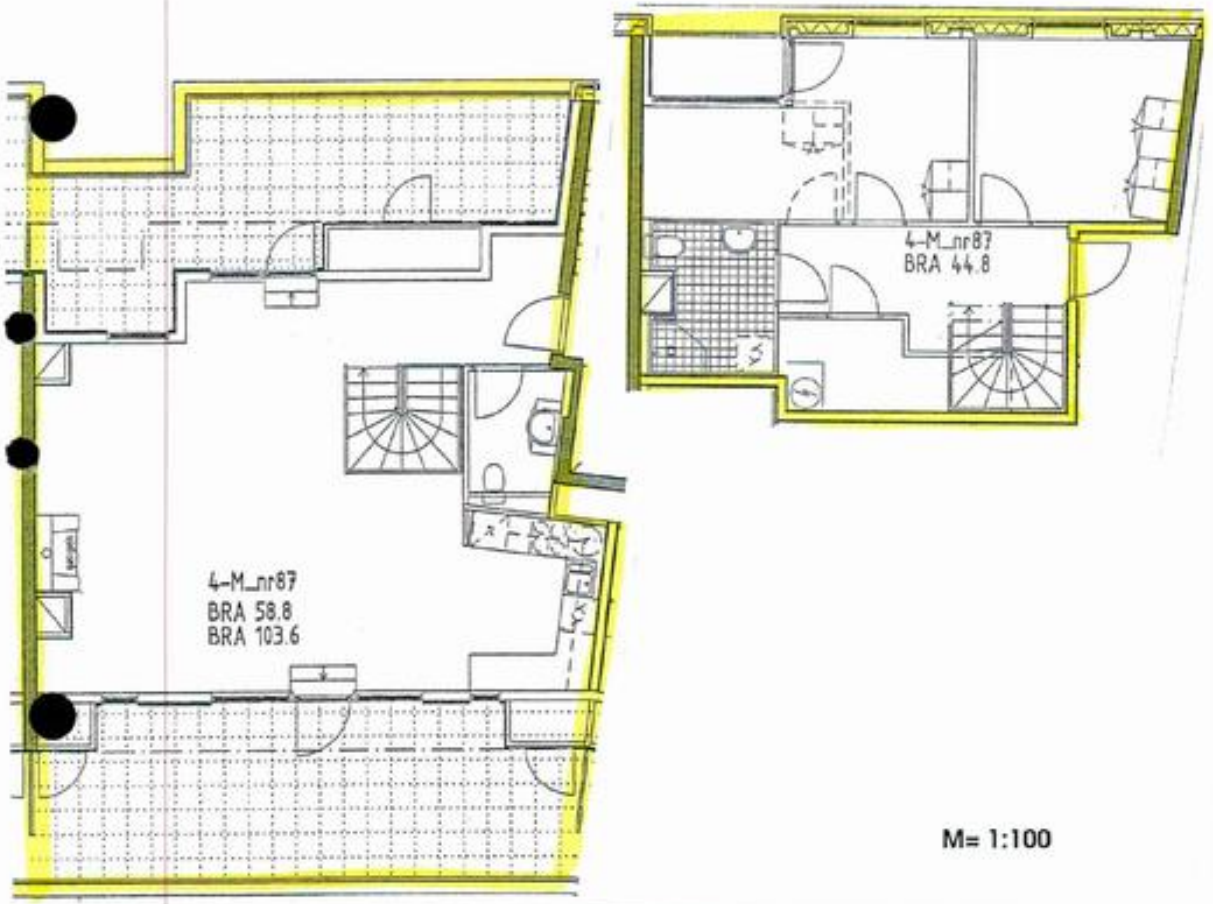
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 14
Seksjon 87 BRA =45m2 + 59m2 6.+7.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL OVER 2 PLAN)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side102

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

ADR.: BADEBAKKEN NR. 26

Byggetrinn I
Seksjon 88

Badebakken
BRA =61m2

8.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

Seksjon 88 har tilleggsdel (bod) : 1 stk., se side 272.



M= 1:100

side 103

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

ADR.: BADEBAKKEN NR. 20

Byggetrinn I
Seksjon 89

Badebakken
BRA =61m2

8.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

Seksjon 89 har tilleggsdel (bod) i 1. etg., se side 272.



M= 1:100

side104

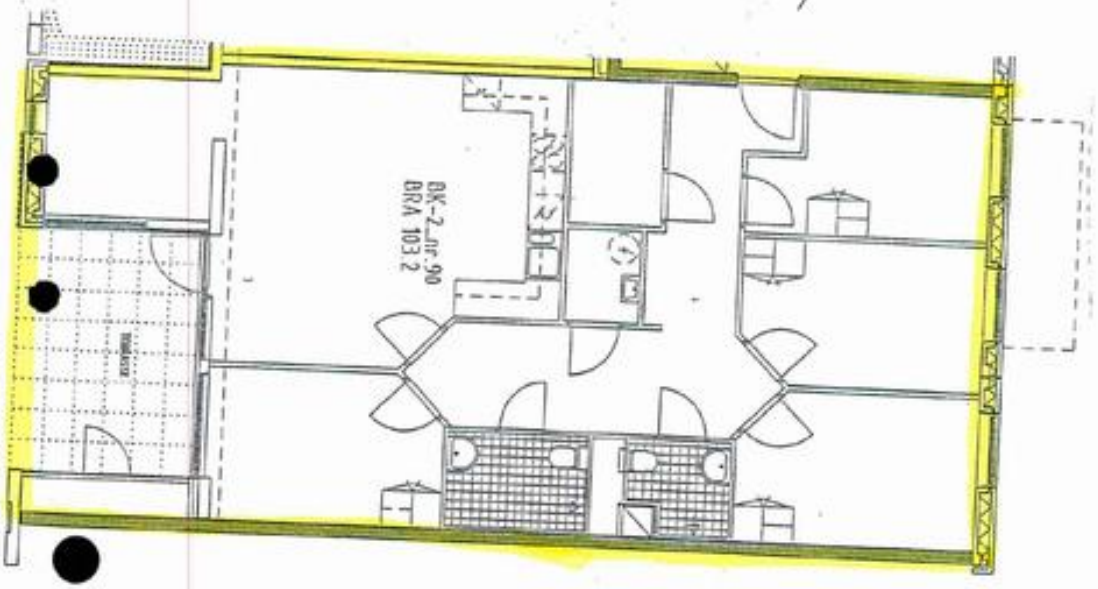
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 90

Badebakken
BRA =103 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
1.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

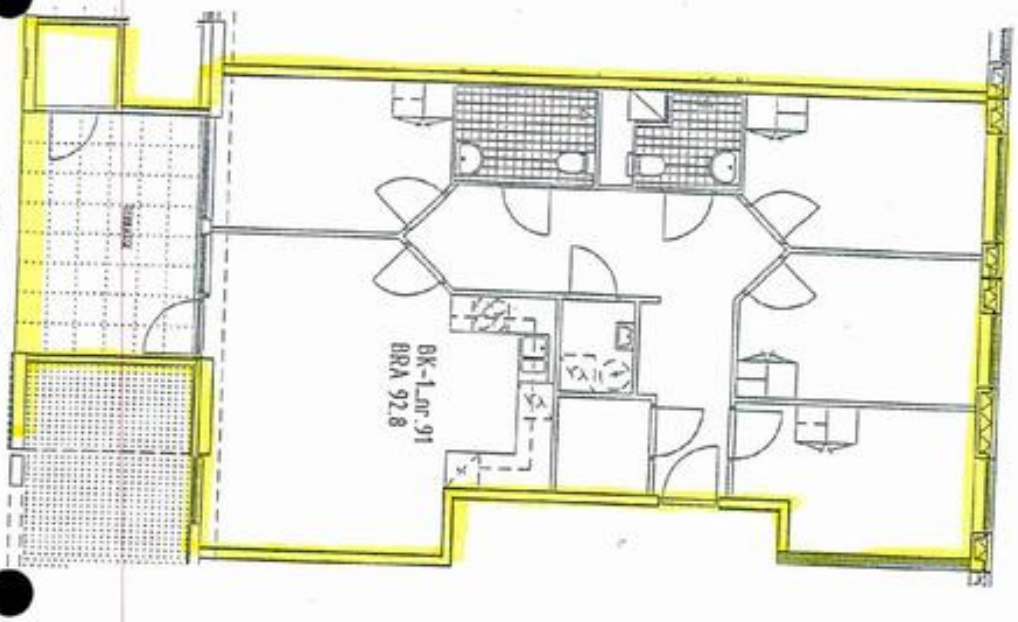
Byggetrinn II
Seksjon 91

Badebakken
BRA =93 m2

NOR: BADEBRICKEN NR. 12

1.etasje





M= 1:100

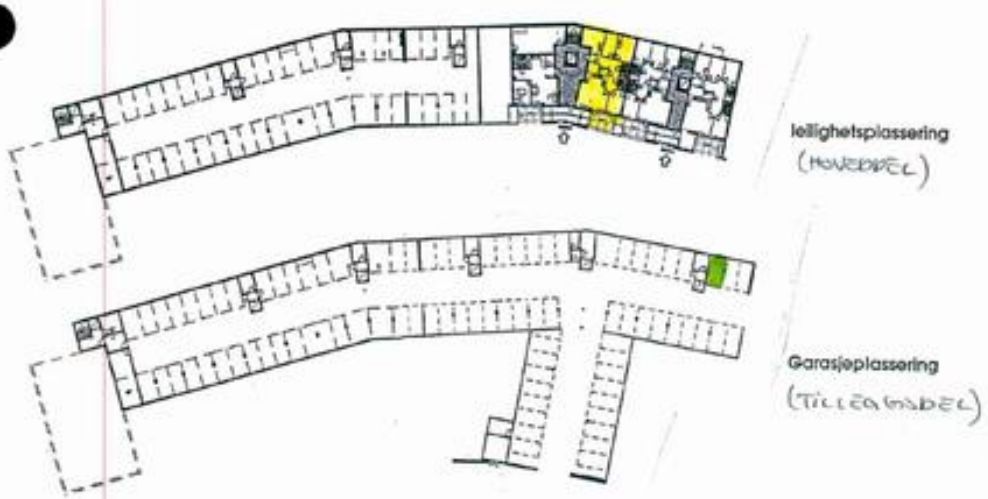
side106

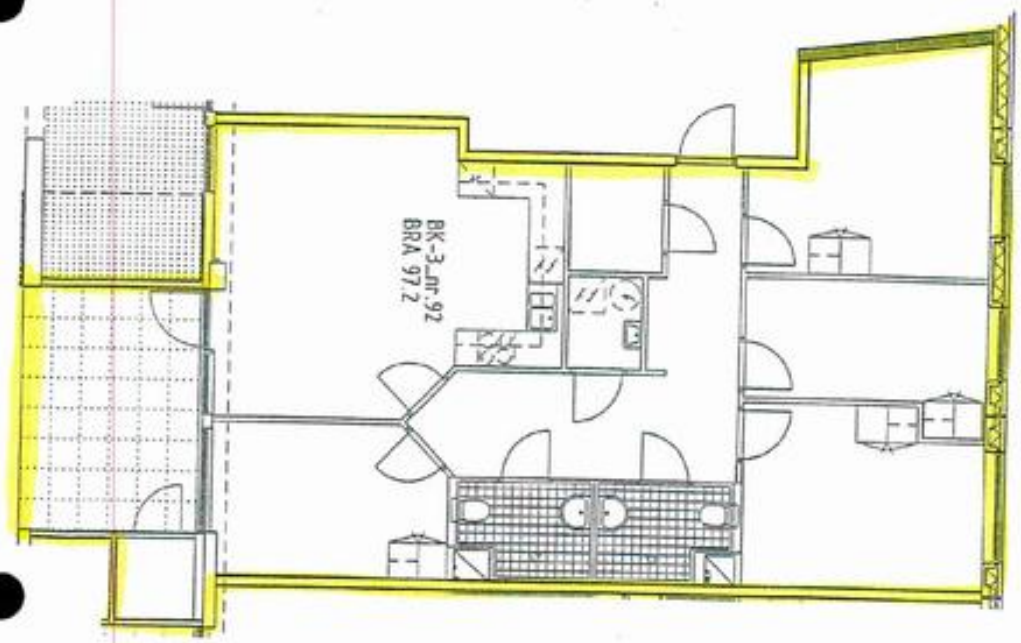
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 92

Badebakken
BRA =97 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
1.etasje





M= 1:100

side107

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 93

Badebakken
BRA = 59 m2

ADK.: BADEBAKKEN NR. 10

1.etasje





M= 1:100

side108

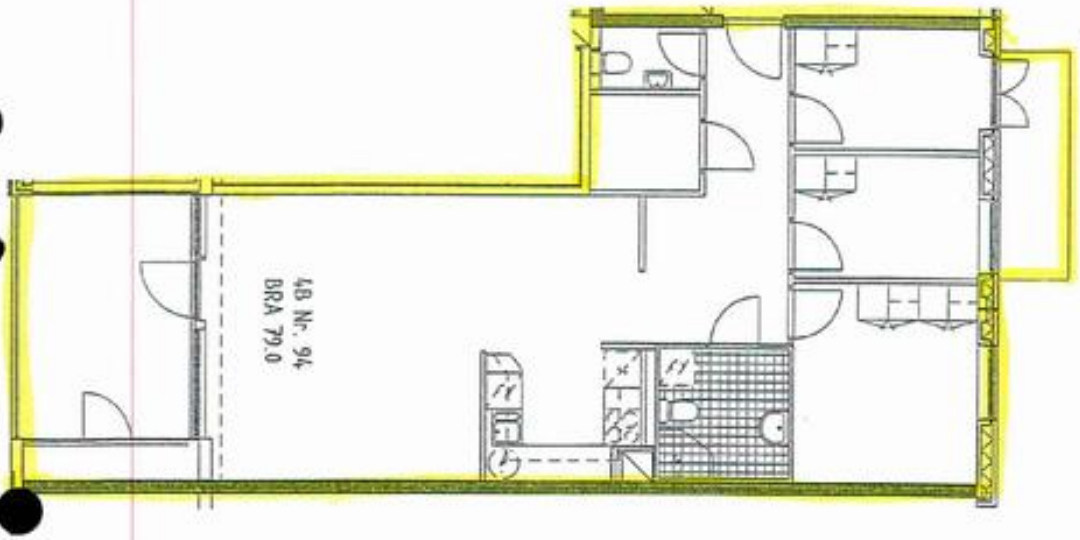
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 94

Badebakken
BRA = 79 m2

ADR.: SAPPEBAKKEN NR. 12
2.etasje





M= 1:100

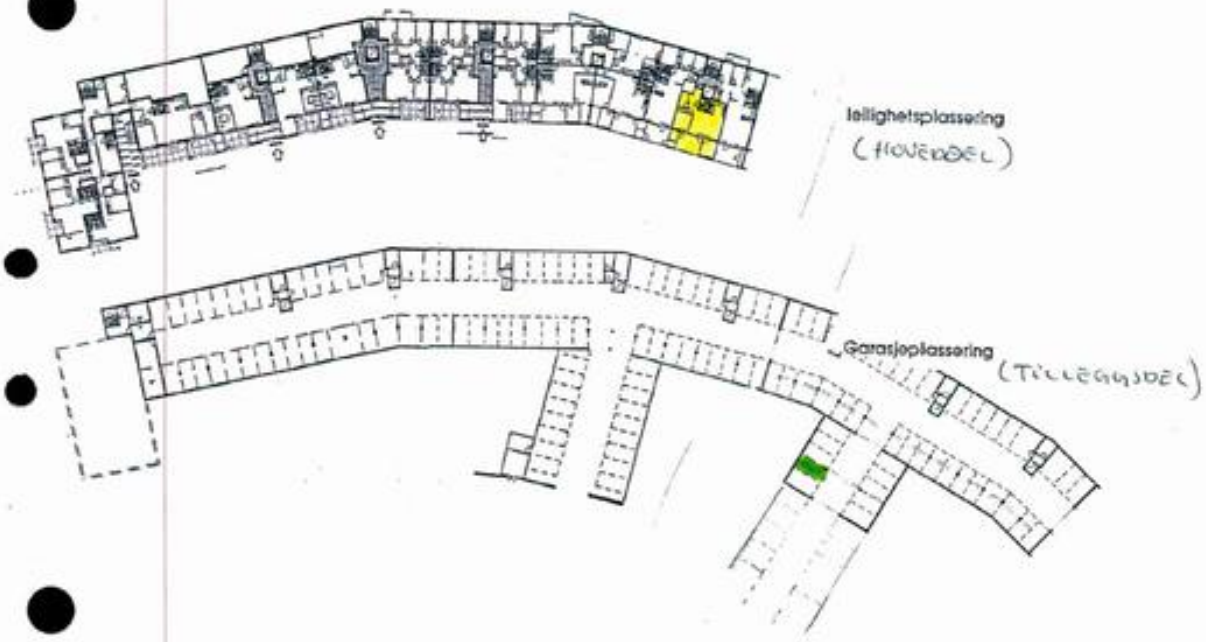
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

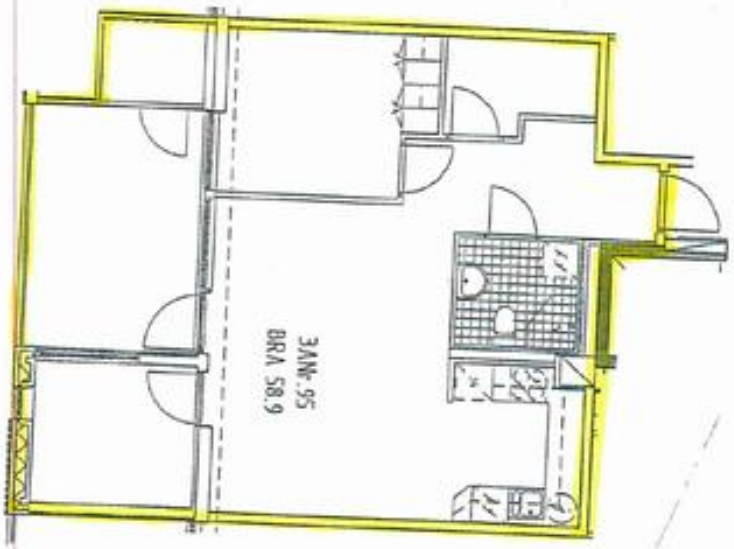
Byggetrinn II
Seksjon 95

Badebakken
BRA = 59 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12

2.etasje





M= 1:100

side 110

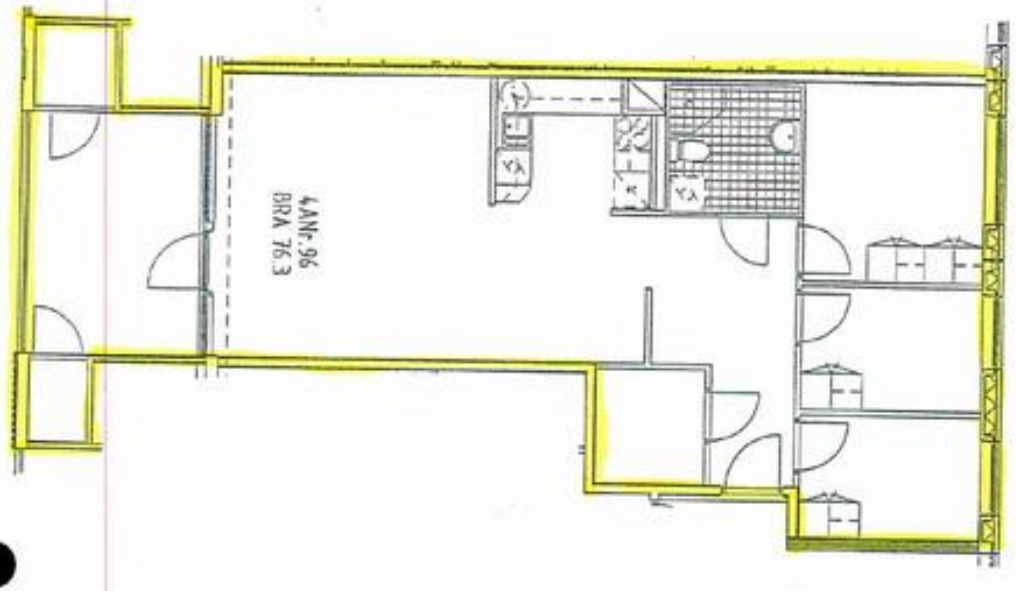
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 96

Badebakken
BRA = 76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
2.etasje





M= 1:100

side111

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggefrinn II
Seksjon 97

Badebakken
BRA = 70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 15

2.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

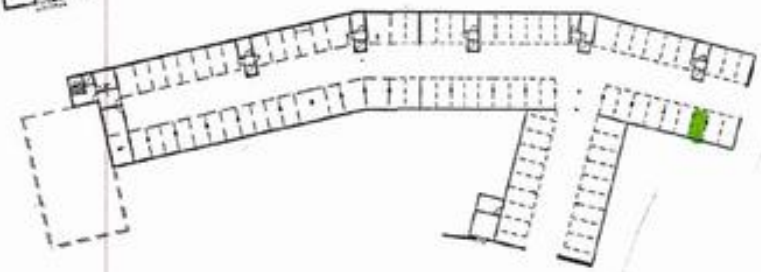
Byggetrinn II
Seksjon 98

Badebakken
BRA =50 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
2.etasje

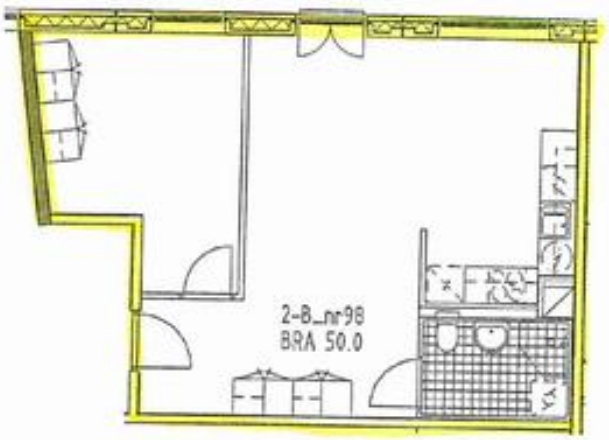


leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

Seksjon 98 har tilleggsdel (bod) : 1. etg., se side 271



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 99

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
2.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 100

Badebakken
BRA = 47 m2

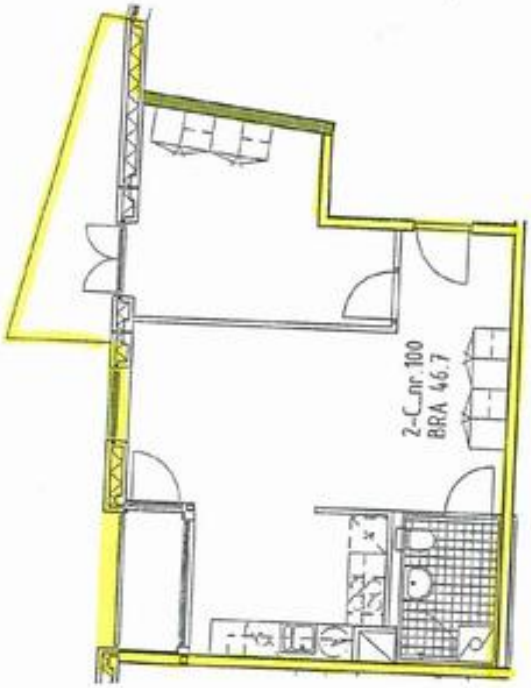
ADK.: BADEBAKKEN NR. 10
2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

Seksjon 100 har tilleggsdel (bod) i 1. etasje, se side 271.



M= 1:100

side 115

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

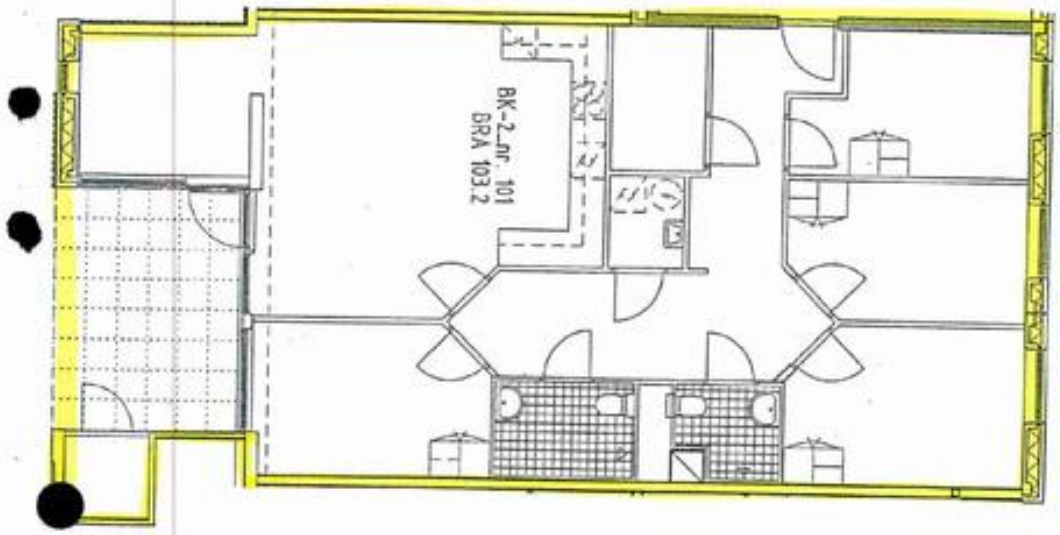
Byggetrinn II
Seksjon 101

Badebakken
BRA =103 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8

2.etasje





M= 1:100

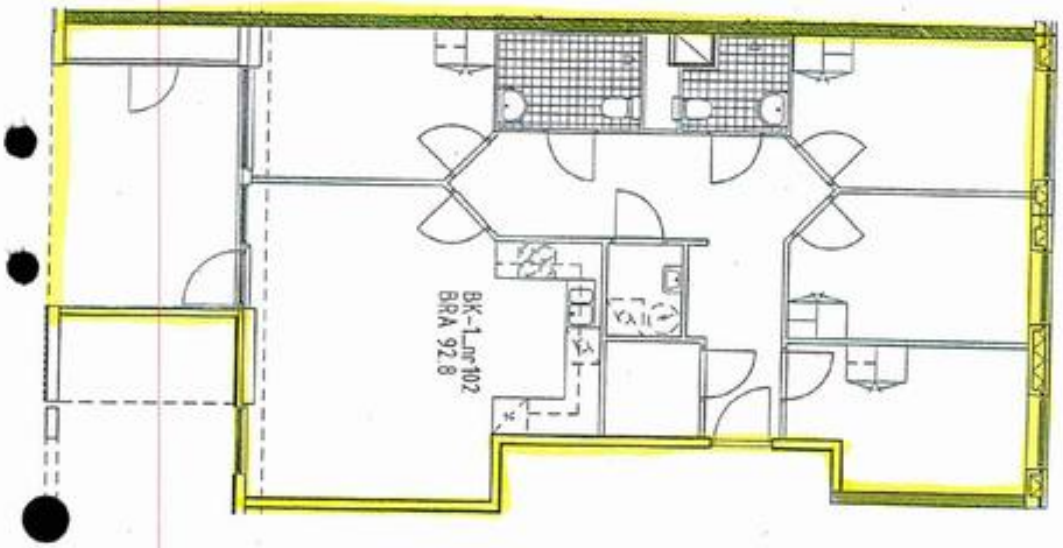
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 102

Badebakken
BRA = 93 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
2.etasje





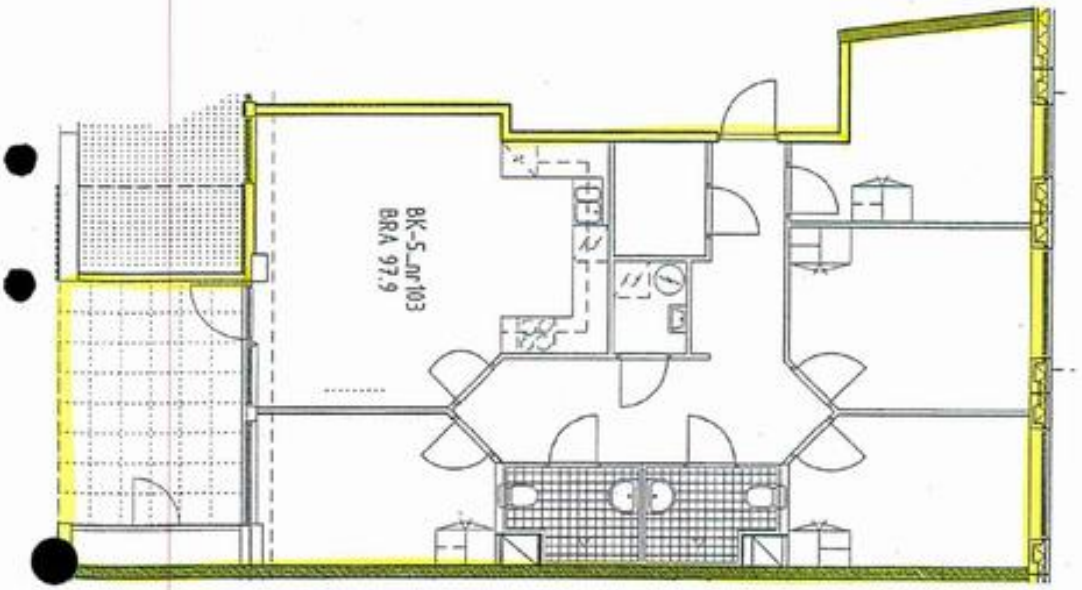
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 103

Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 6
BRA = 98 m2 2.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 104

Badebakken
BRA =59 m2

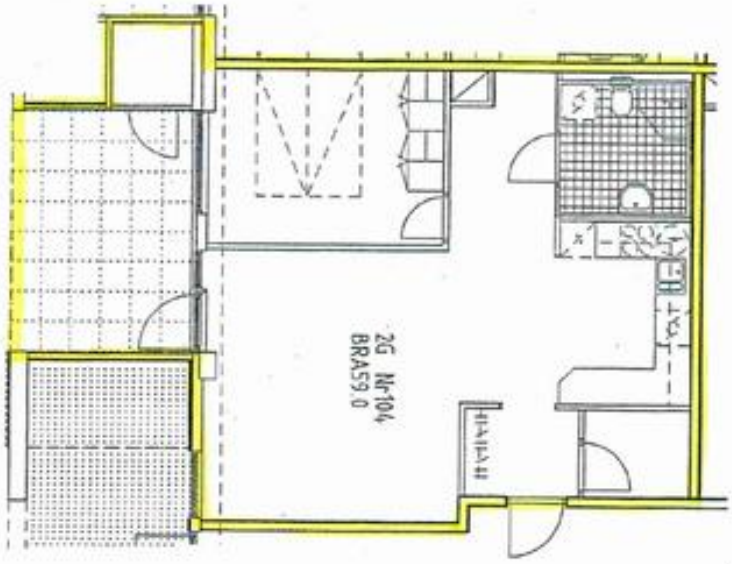
ADR.: BADEBAKKEN NR. 6

2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side119

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

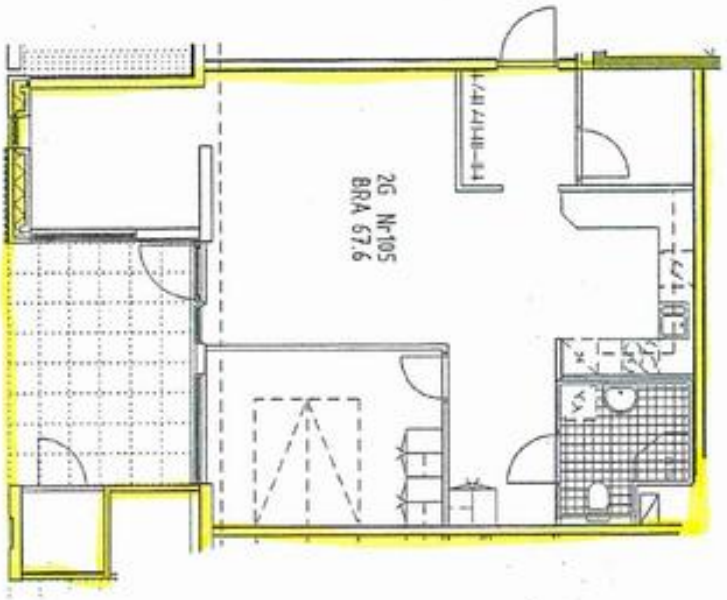
Byggetrinn II
Seksjon 105

Badebakken
BRA =68 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4

2.etasje





M= 1:100

side120

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 106

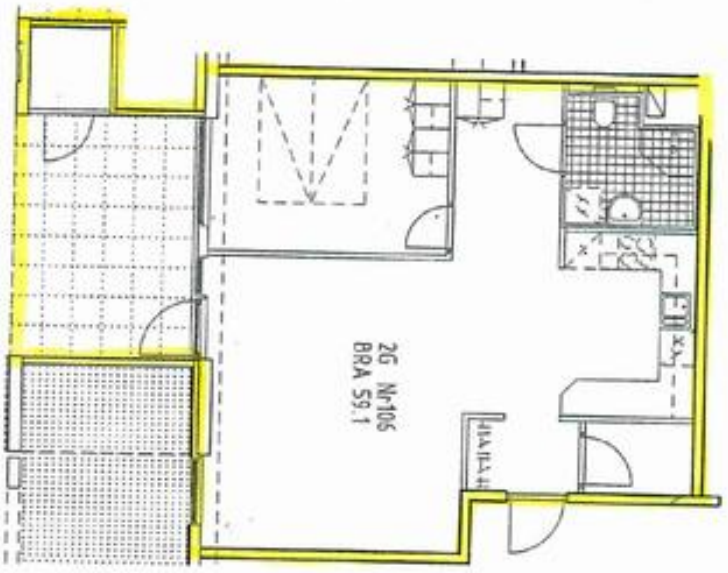
Badebakken
BRA =59 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILBYGGSDEL)

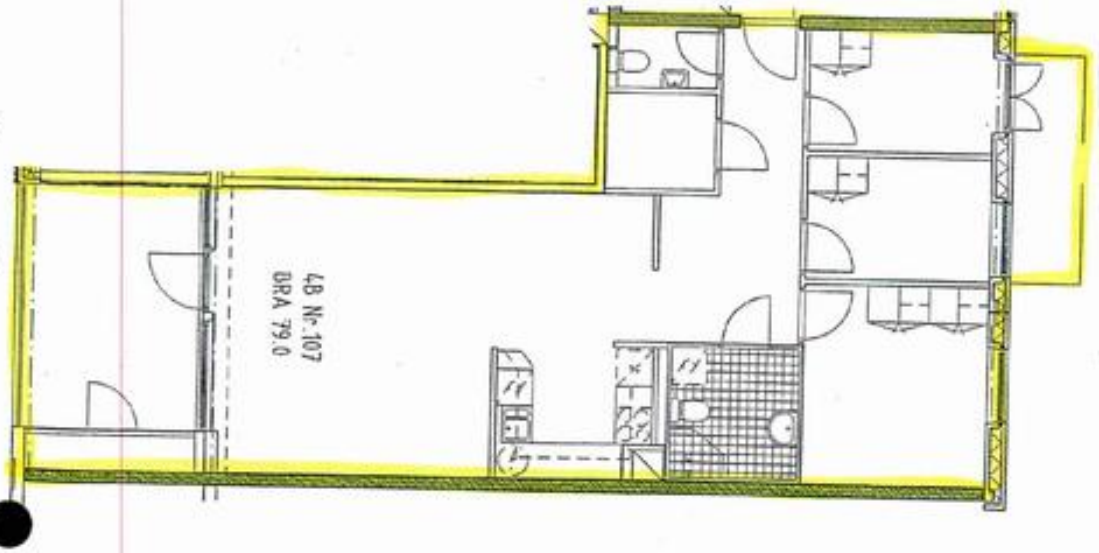


M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II | Badebakken | ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
Seksjon 107 | BRA =79 m2 | 3.etasje





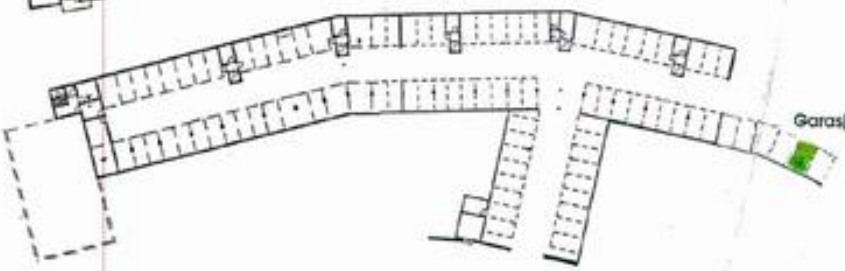
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II | Badebakken | ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
Seksjon 108 | BRA =59 m2 | 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDBEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSBEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

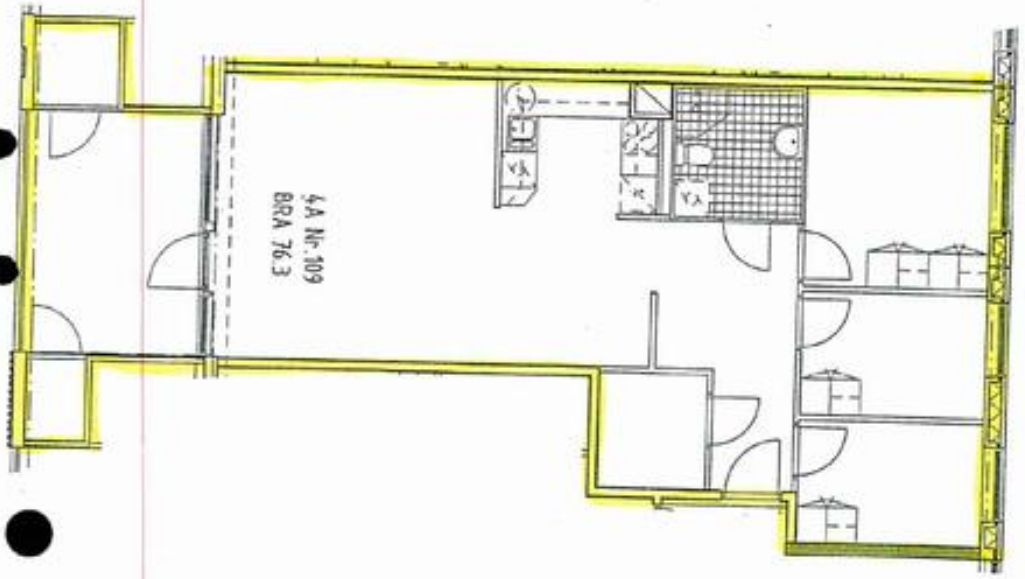
Byggetrinn II
Seksjon 109

Badebakken
BRA =76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12

3.etasje





M= 1:100

side124

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

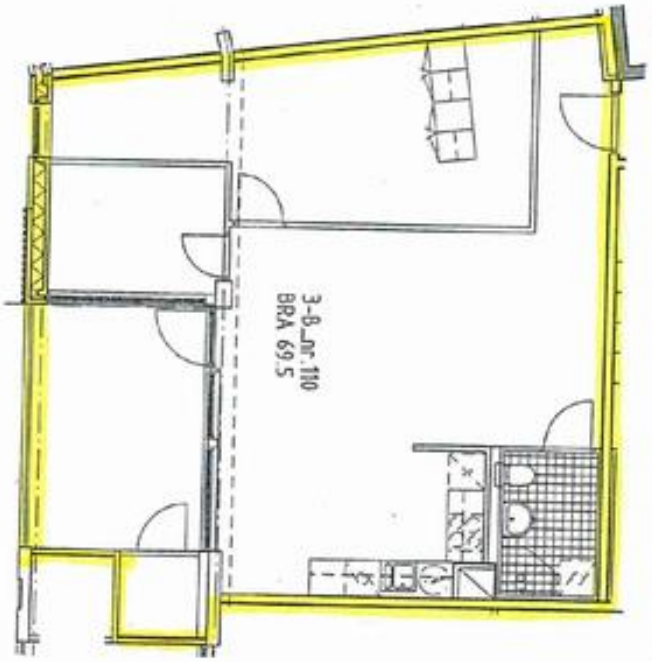
Byggetrinn II
Seksjon 110

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 16

3.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 112

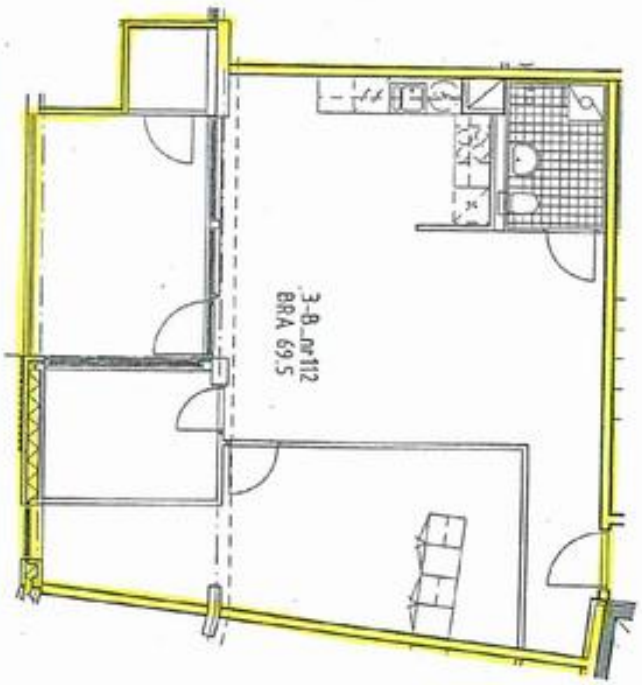
Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

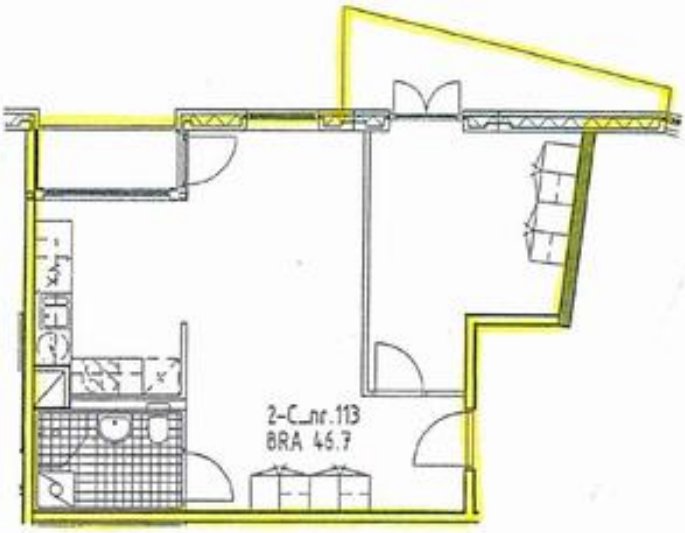
side127

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II | Badebakken | ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
Seksjon 113 | BRA =47 m2 | 3.etasje



Seksjon 113 hm tilleggsdel (bod) ; 1. etg., se side 270.



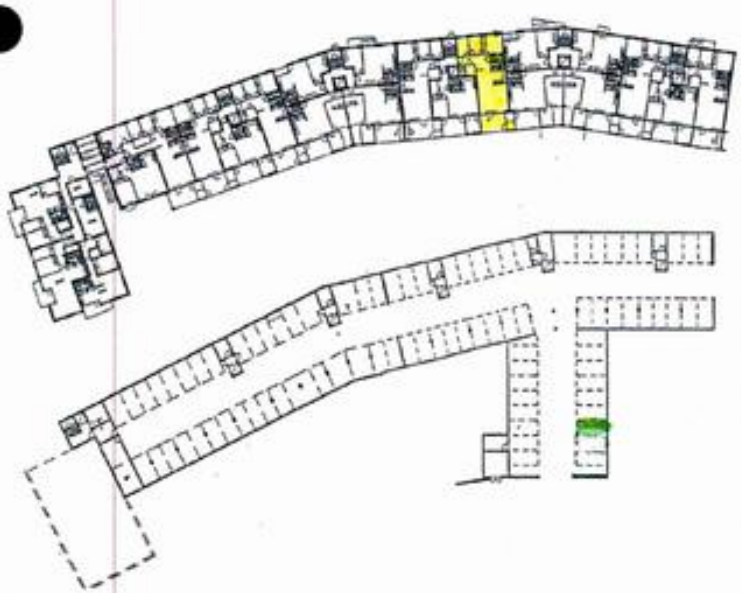
M= 1:100

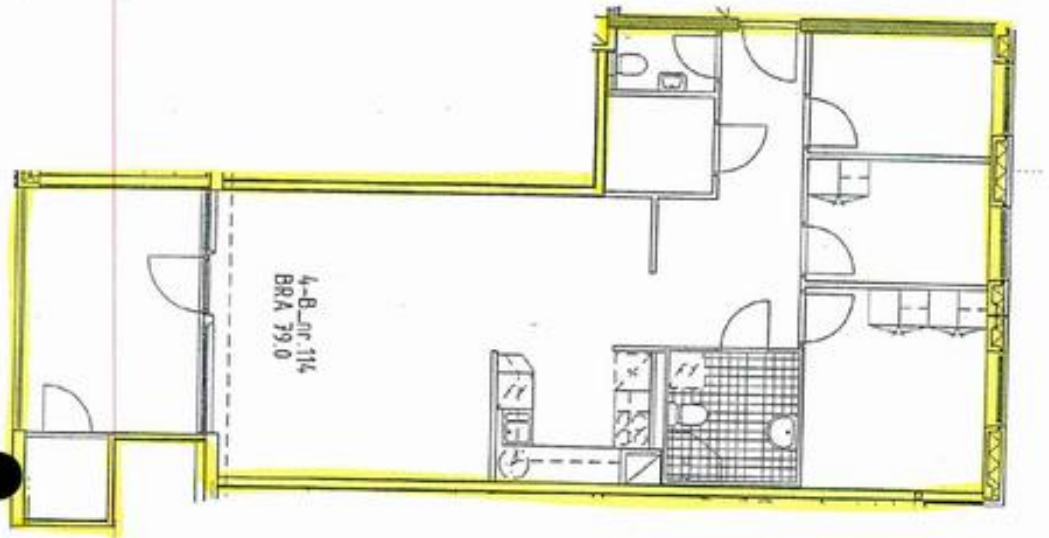
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 114

Badebakken
BRA =79 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
3.etasje





M= 1:100

side 129

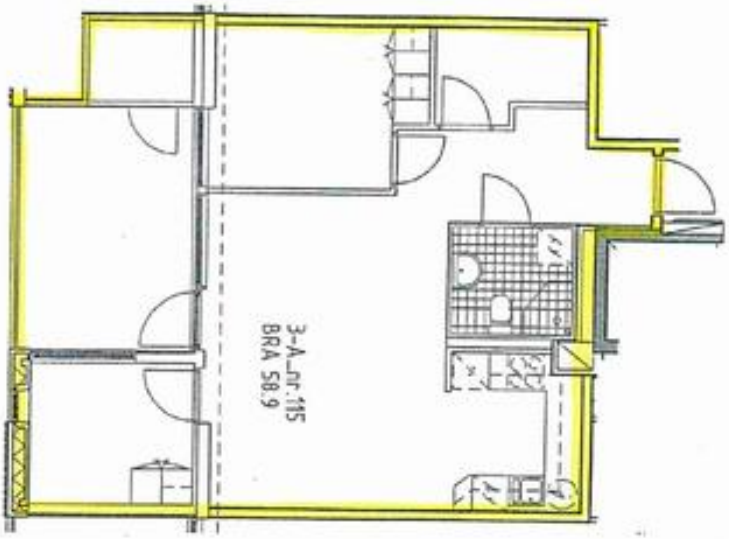
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II | Badebakken | ADR.: BADEBAICKEN NR. 8
Seksjon 115 | BRA =59 m2 | 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side130

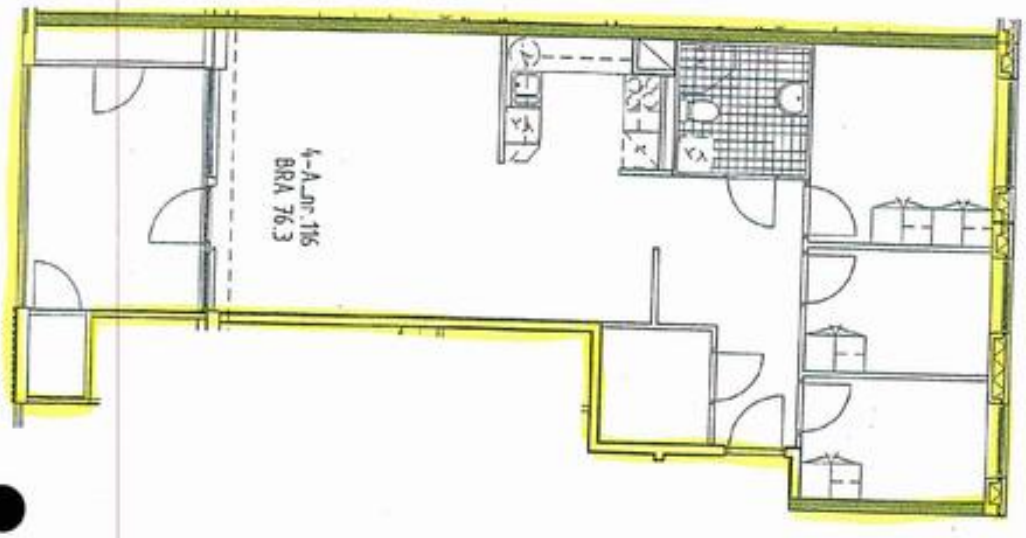
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 116

Badebakken
BRA =76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
3.etasje





M= 1:100

side131

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 117

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 6
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

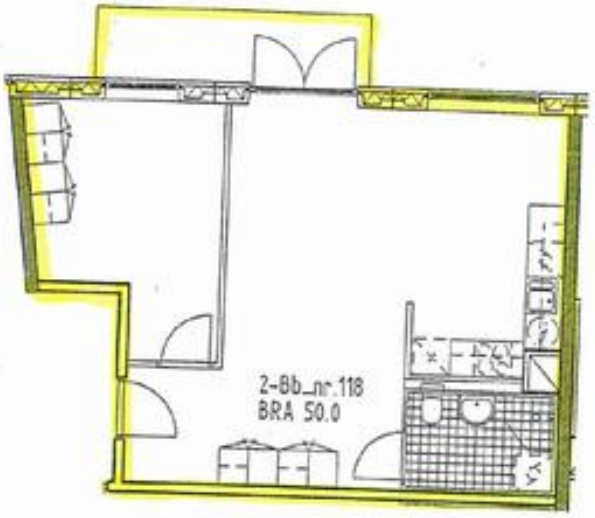
side132

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II | Badebakken | ADR.: BADEBRAKKEN NR. 6
Seksjon 118 | BRA=50 m2 | 3.etasje



Seksjon 118 har tilleggsdel (bod) i 1. etasje, se side 280



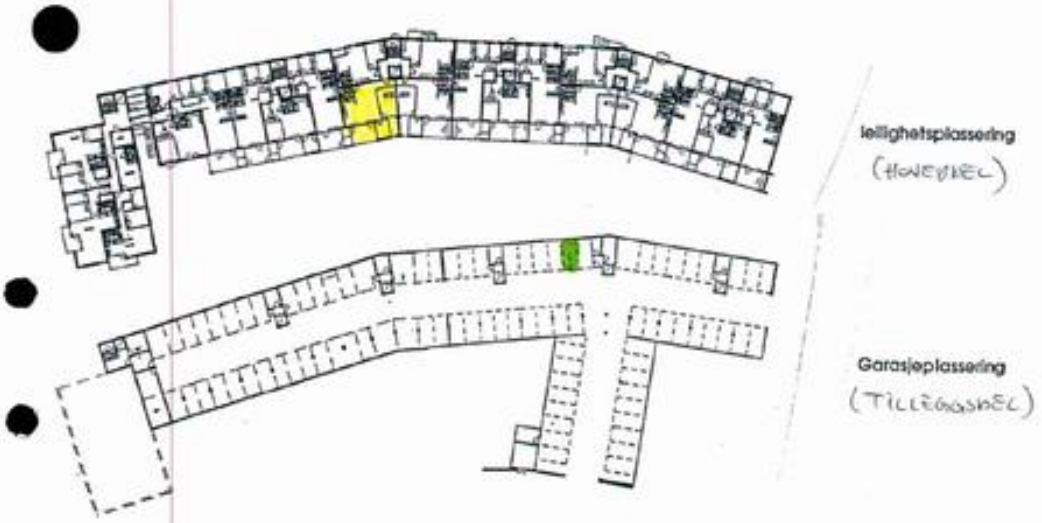
M= 1:100

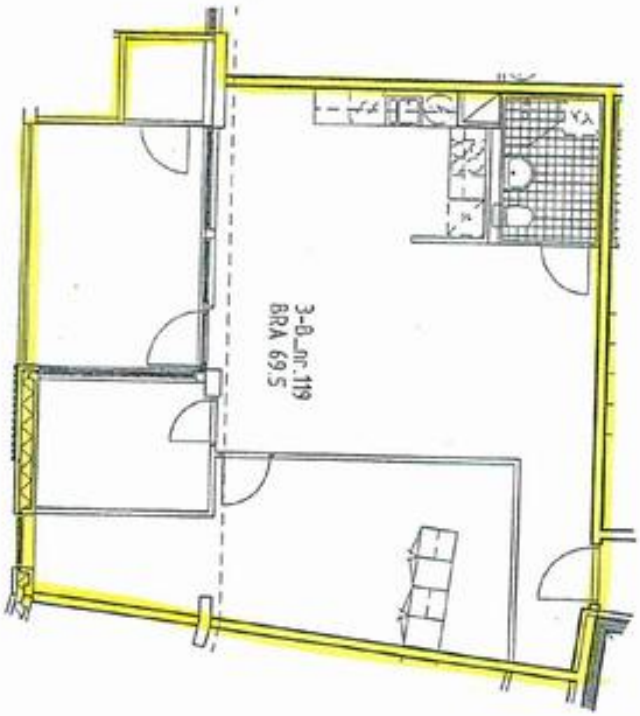
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 119

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 6
3.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

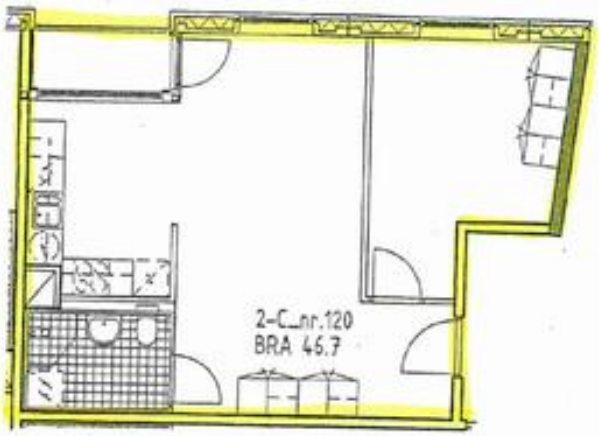
Byggetrinn II
Seksjon 120

Badebakken
BRA =47 m2

ADC. BADEBAKKEN NR. 6
3.etasje



Seksjon 120 har tilleggsdel (bod) : 1. etasje, = sek 280.



M= 1:100

side135

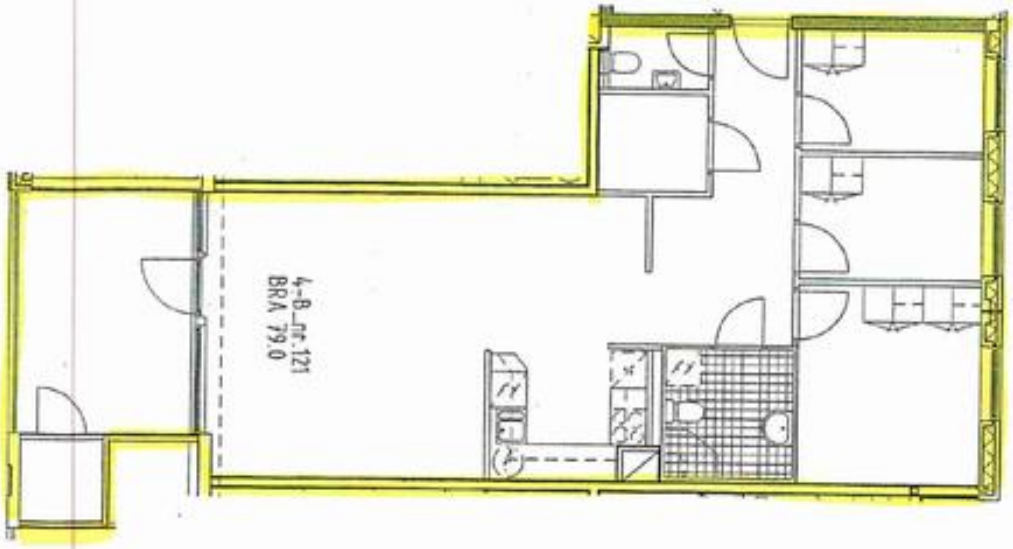
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 121

Badebakken
BRA =79 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
3.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 122

Badebakken
BRA =59 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4

3.etasje





M= 1:100

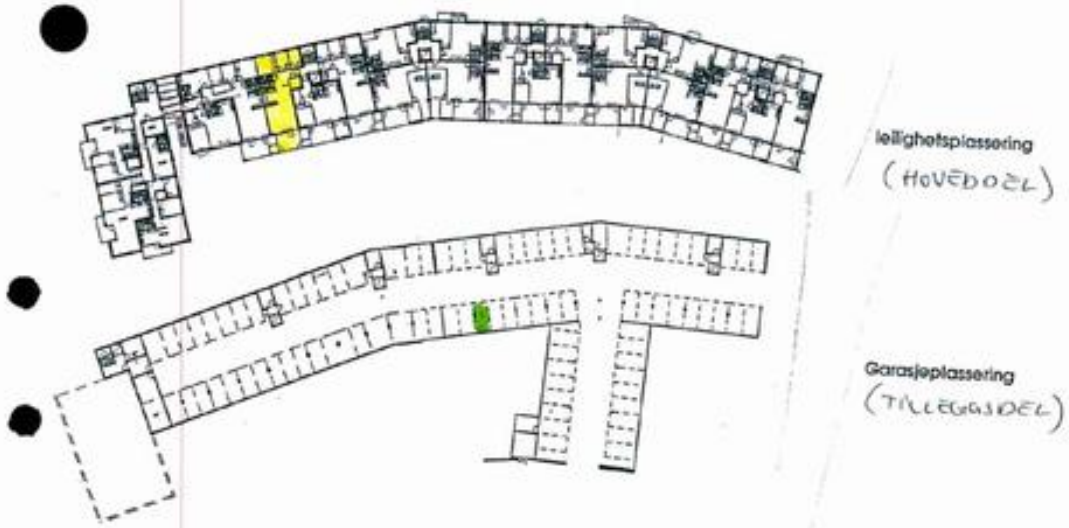
side137

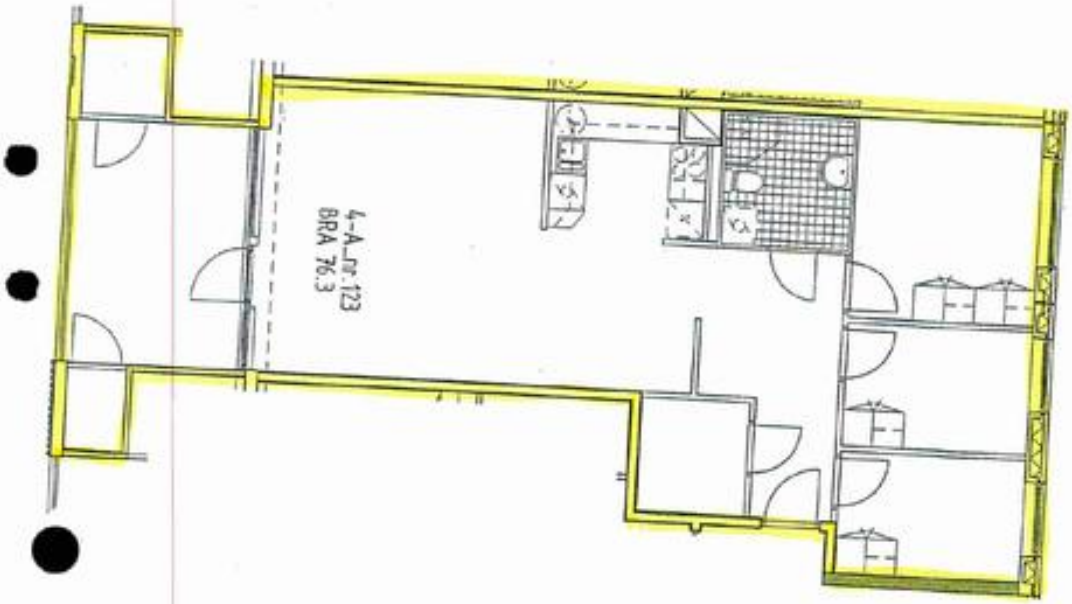
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 123

Badebakken
BRA = 76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
3.etasje





M= 1:100

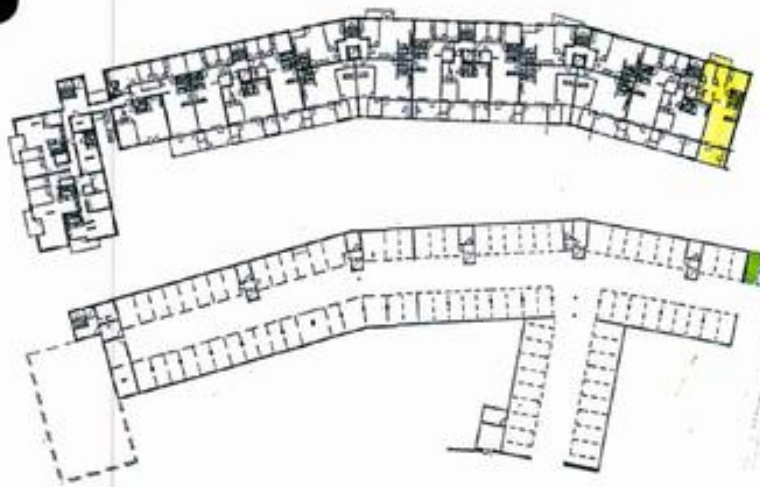
side138

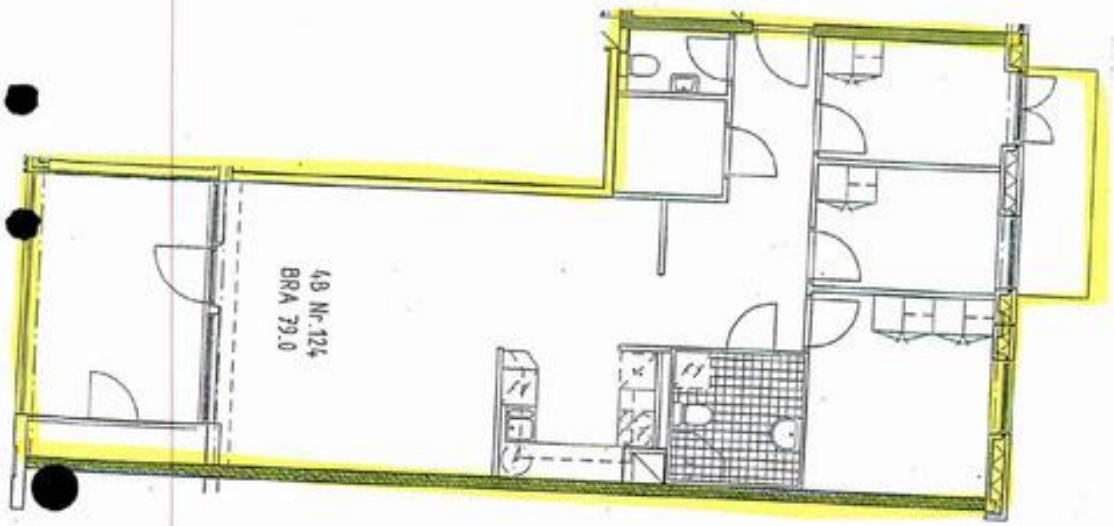
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 124

Badebakken
BRA =79 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
4.etasje





M= 1:100

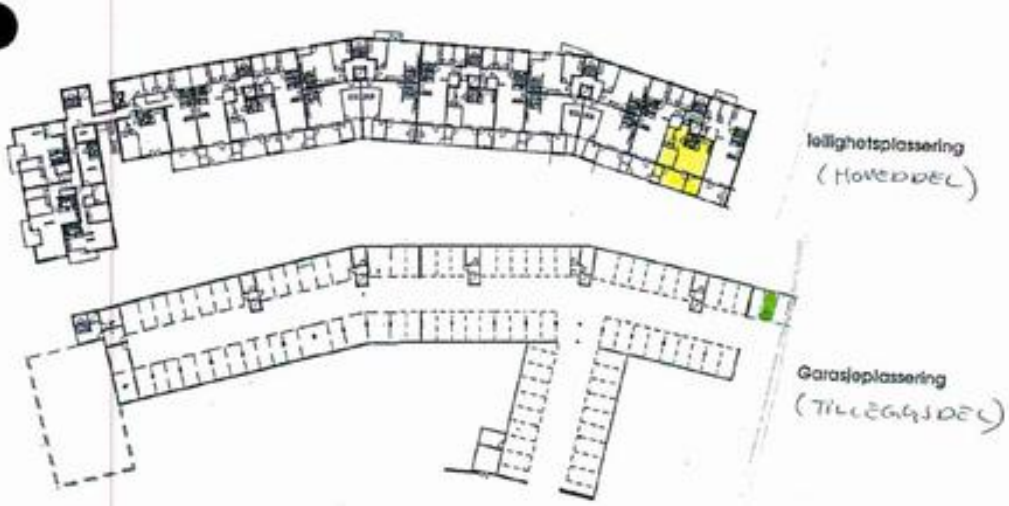
side139

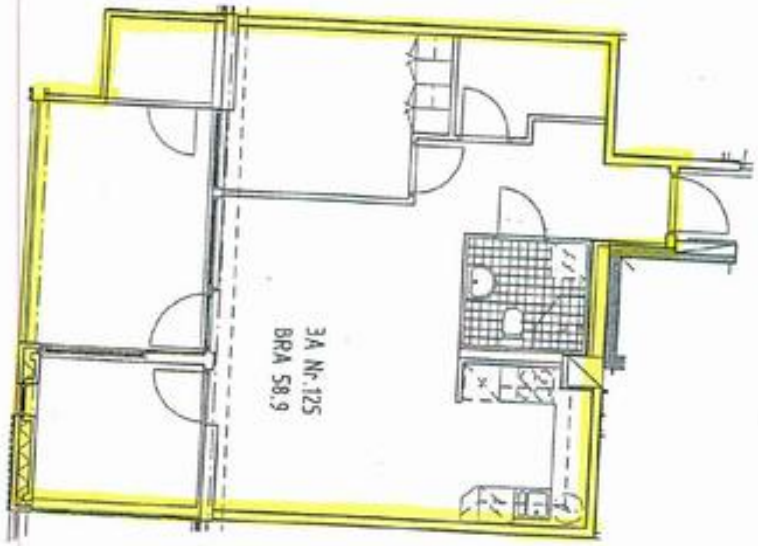
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 125

Badebakken
BRA =59 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
4.etasje





M= 1:100

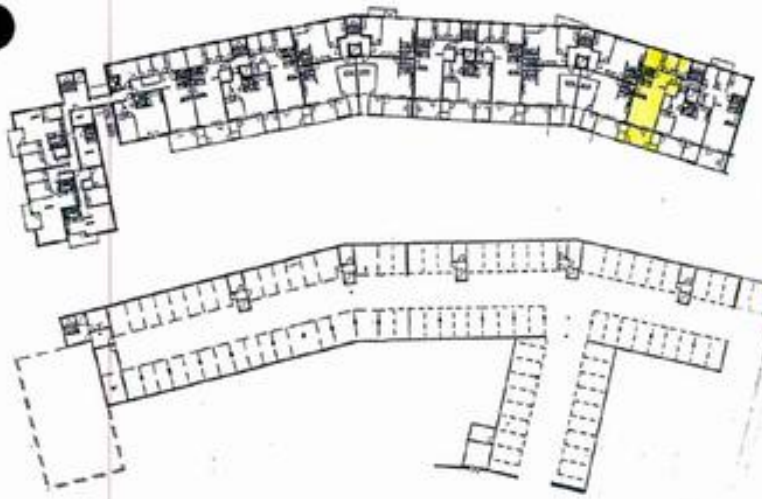
side 140

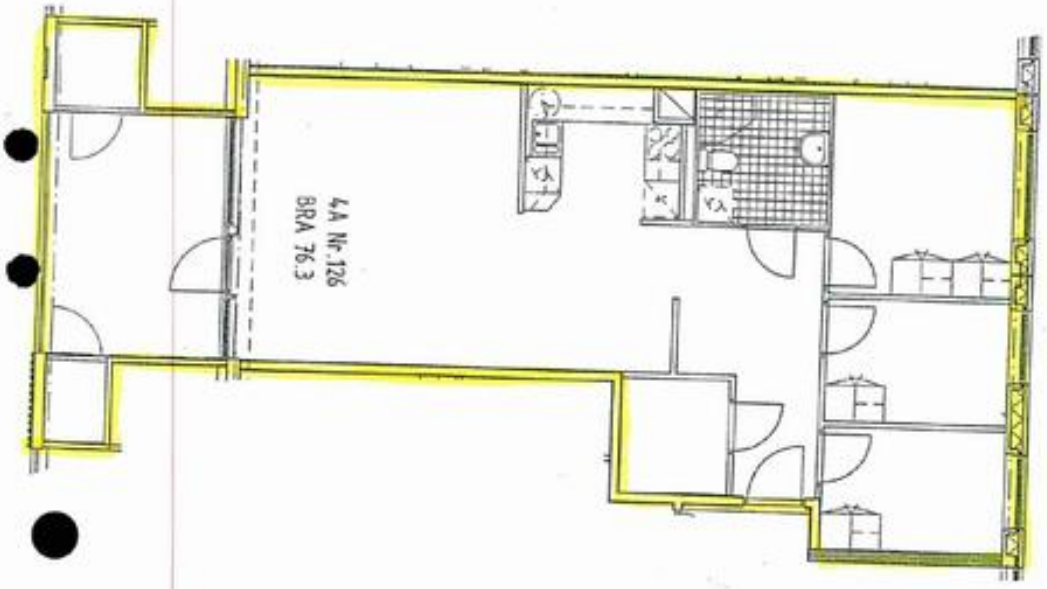
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 126

Badebakken
BRA = 76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
4.etasje





M= 1:100

side141

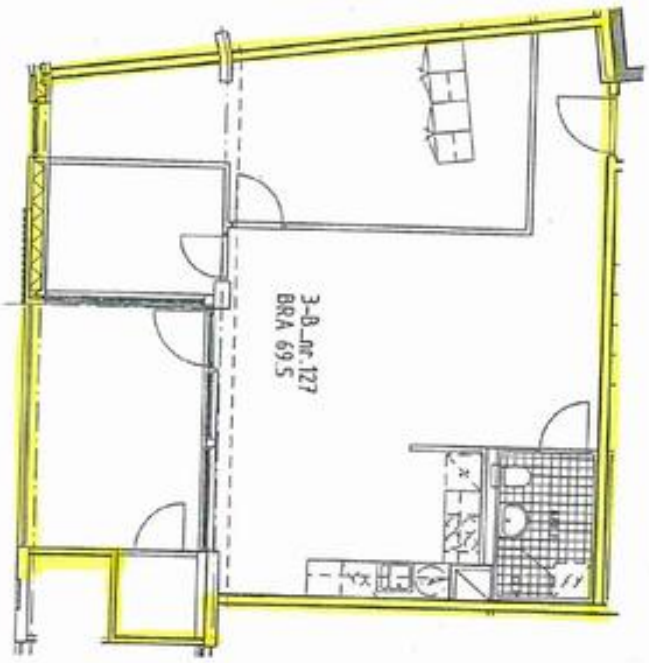
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 127

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
4.etasje





M= 1:100

side142

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

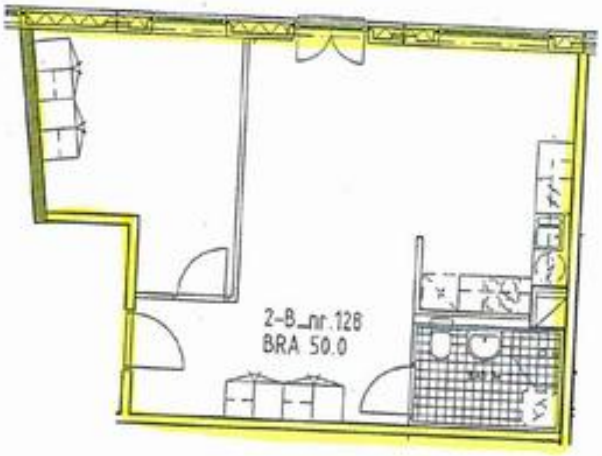
Byggetrinn II
Seksjon 128

Badebakken
BRA =50 m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 10
4.etasje



Seksjon 128 har tilleggsdel (bod) i garasjeplan, se side 279.



M= 1:100

side143

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

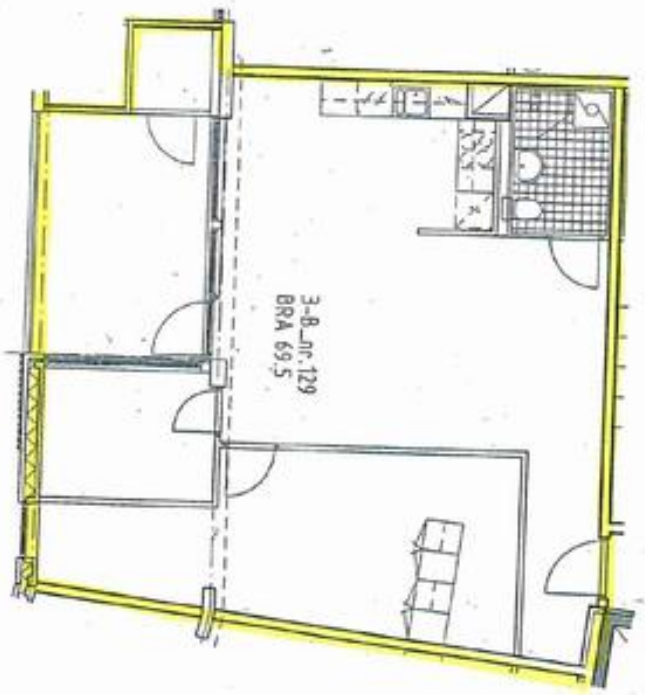
Byggetrinn II
Seksjon 129

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10

4.etasje





M= 1:100

side 144

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

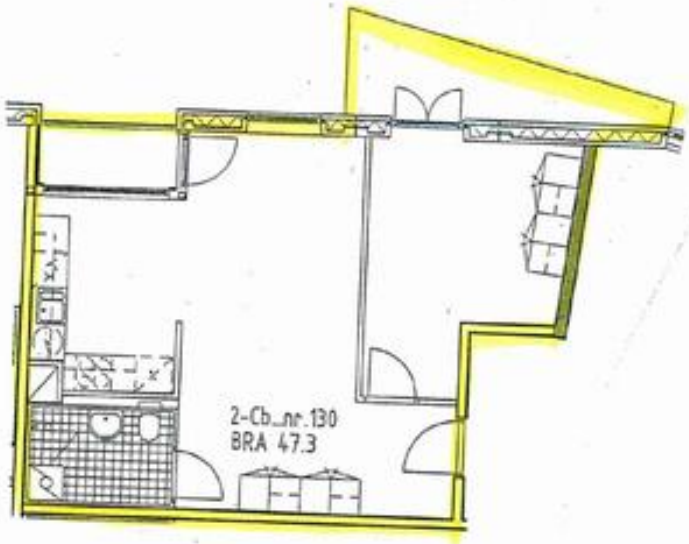
Byggetrinn II
Seksjon 130

Badebakken
BRA =47 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
4.etasje



Seksjon 130 har tilleggsdel (bod) : 1. etg, se side 270.



M= 1:100

side145

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 131

Badebakken
BRA = 79 m2

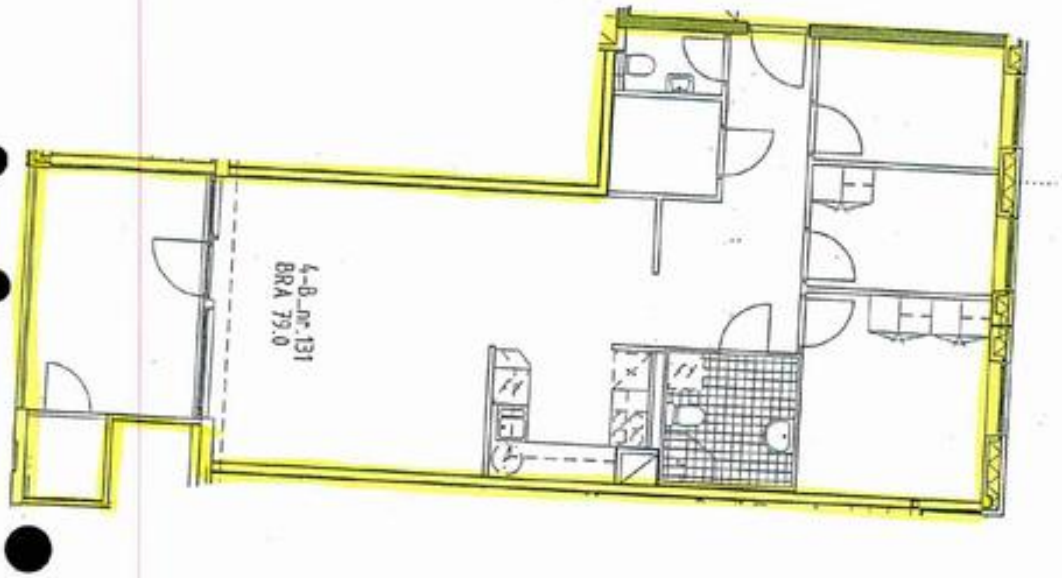
ADR.: BADEBAKKEN NR. 8

4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side146

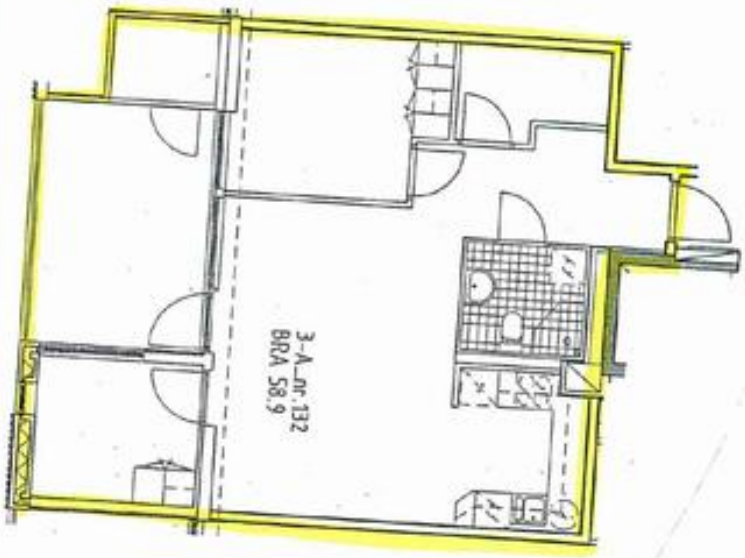
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 132

Badebakken
BRA =59 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
4.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

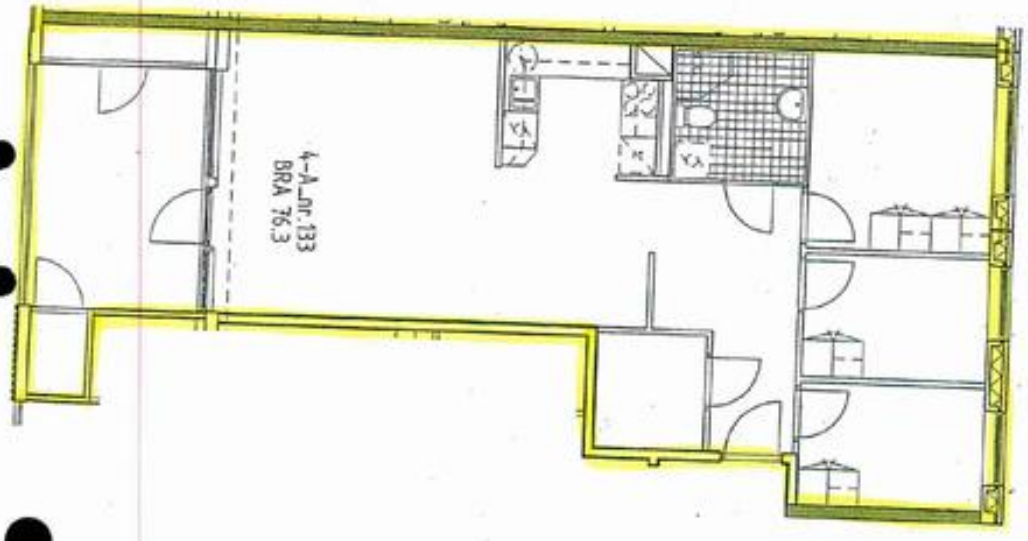
Byggetrinn II
Seksjon 133

Badebakken
BRA =76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 9

4.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 134

Badebakken
BRA =70 m2

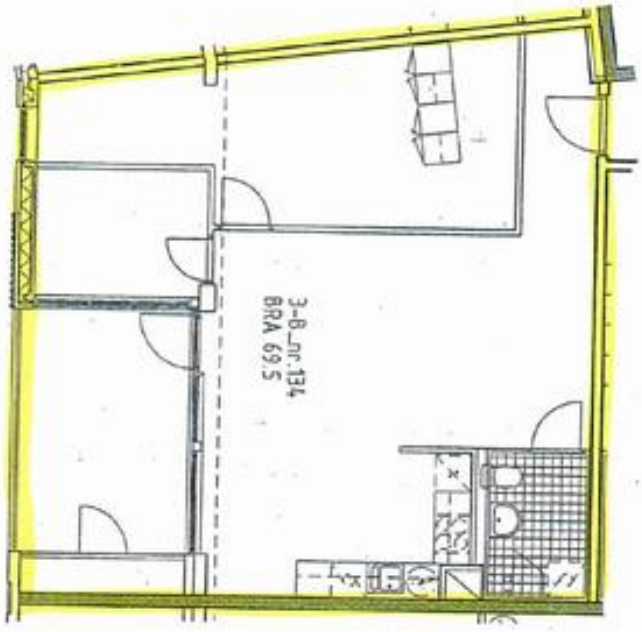
ADR.: BADEBAKKEN NR. 6

4.etasje



Ioilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side149

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 135

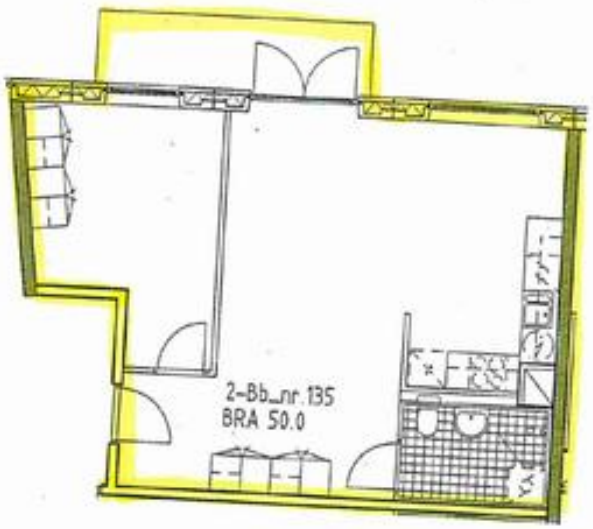
Badebakken
BRA =50 m2

4.etasje

GPR.: BADEBAKKEN NR. 6



Seksjon 135 har tilleggsdel (bod); 1. etasje, se side 280.



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

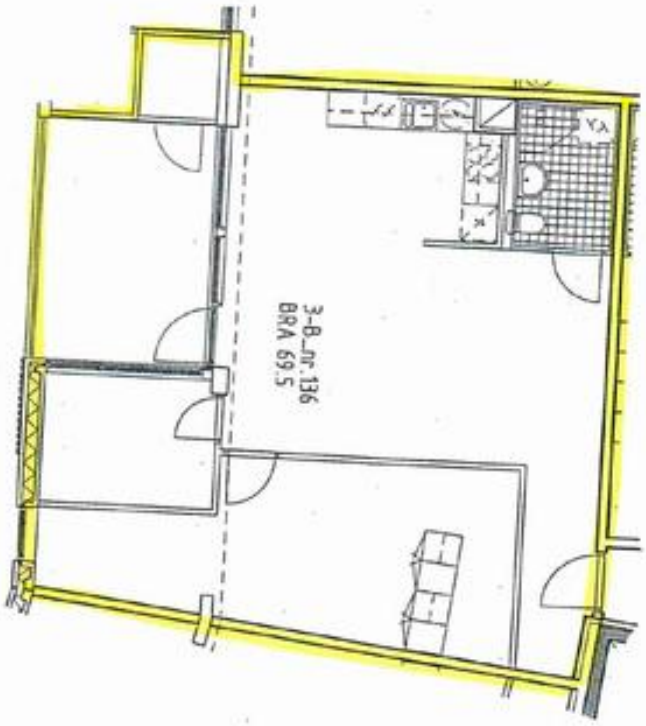
Byggetrinn II
Seksjon 136

Badebakken
BRA =70 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 6

4.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

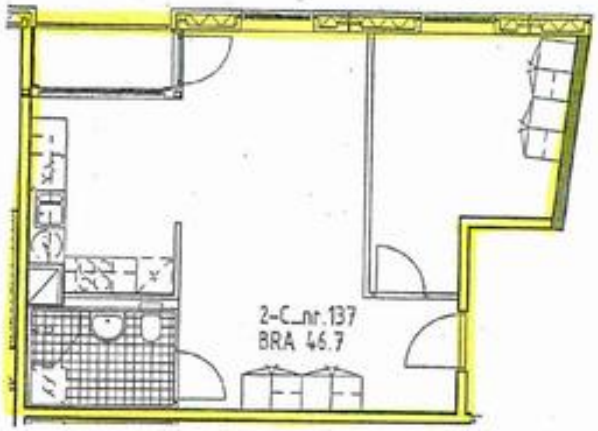
Byggetrinn II
Seksjon 137

Badebakken
BRA =47 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 6
4.etasje



Seksjon 137 har tilleggsdel (bod) i 1. etasje, se side 281



M= 1:100

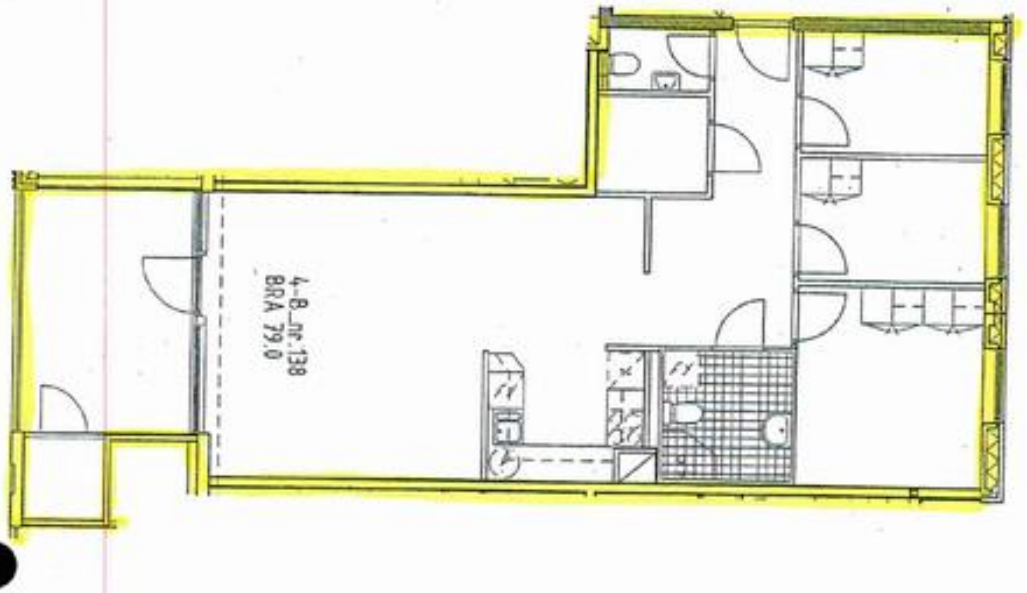
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 138

Badebakken
BRA =79 m2

ADR. BADEBAKKEN NR. 4
4.etasje





M= 1:100

side153

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 139

Badebakken
BRA =59 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
4.etasje





M= 1:100

side154

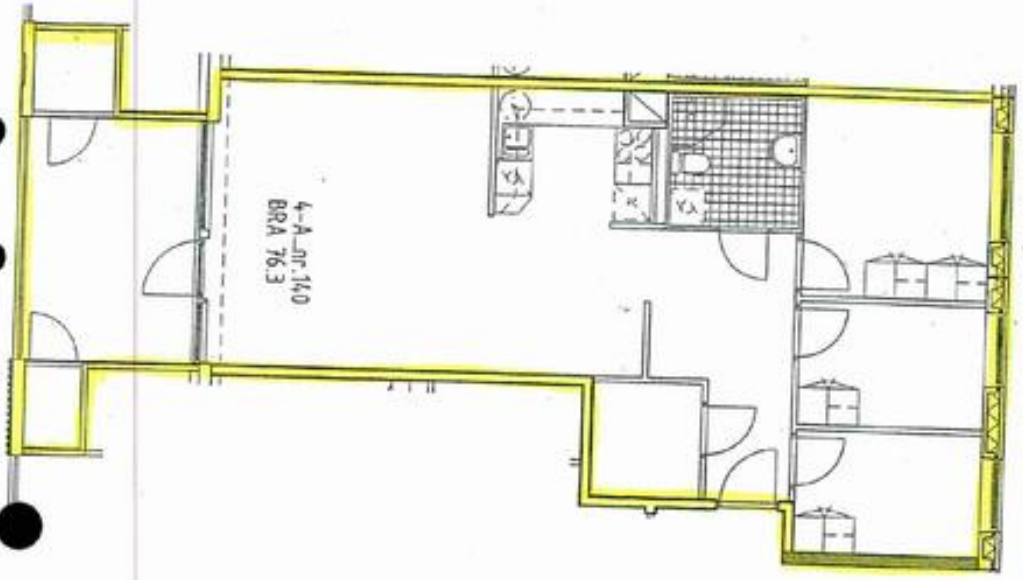
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 140

Badebakken
BRA = 76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
4.etasje





M= 1:100

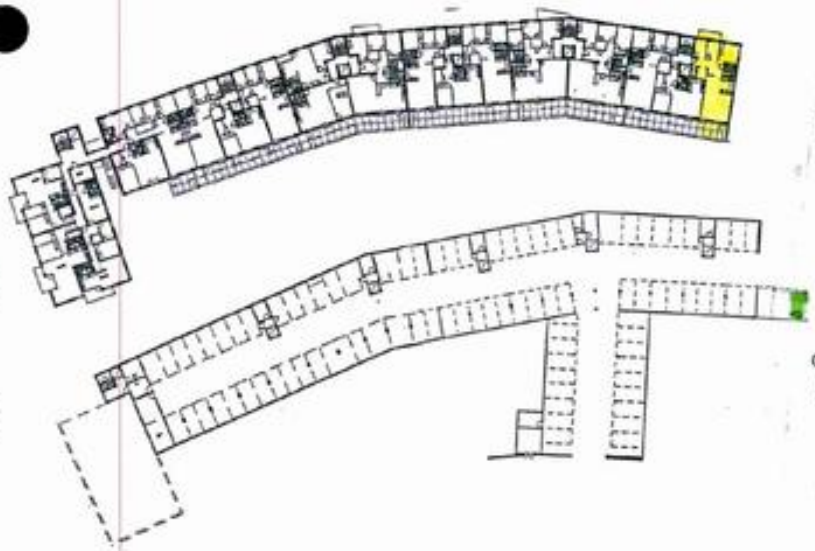
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

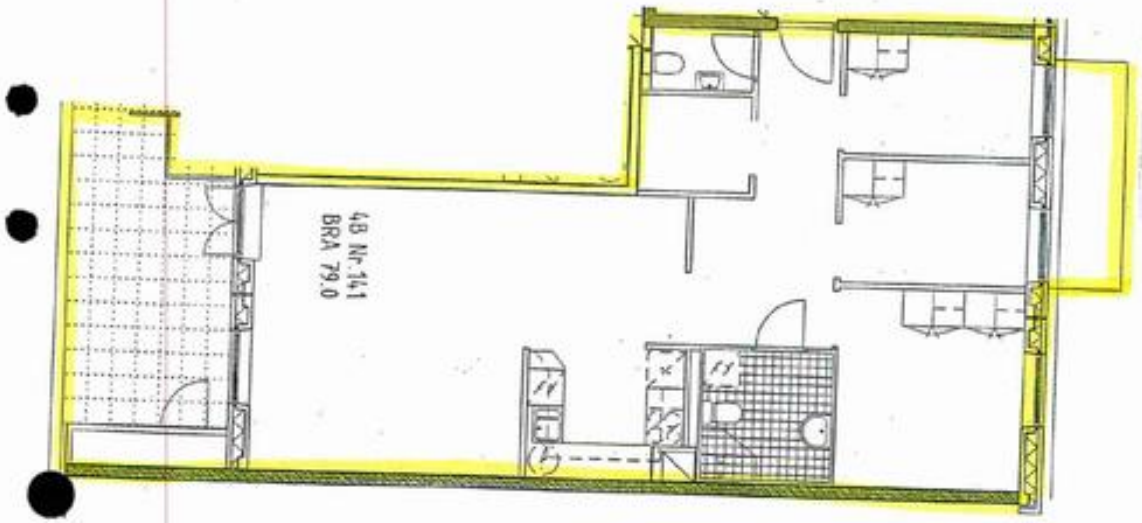
Byggetrinn II
Seksjon 141

Badebakken
BRA =79 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12

5.etasje





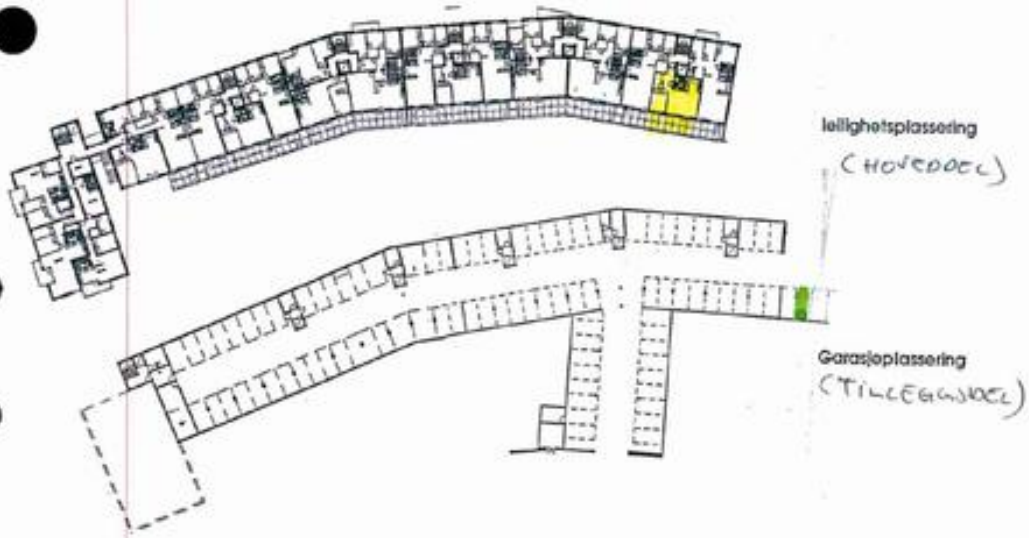
M= 1:100

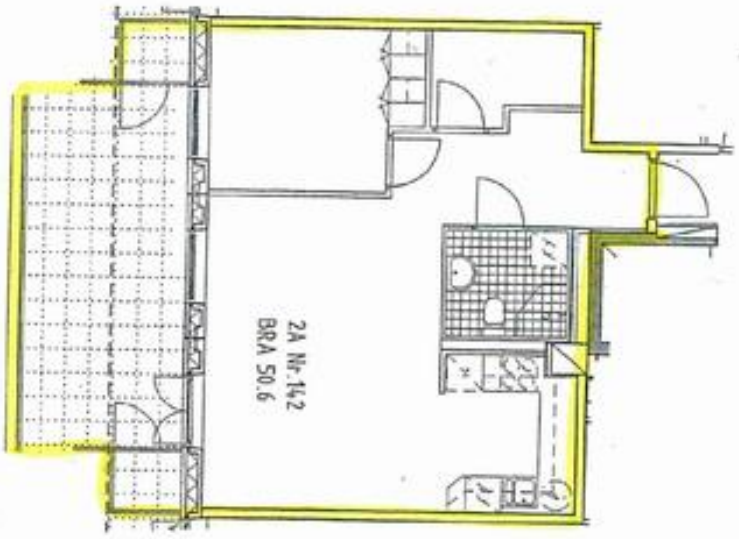
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 142

Badebakken
BRA =51 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 12
5.etasje





M= 1:100

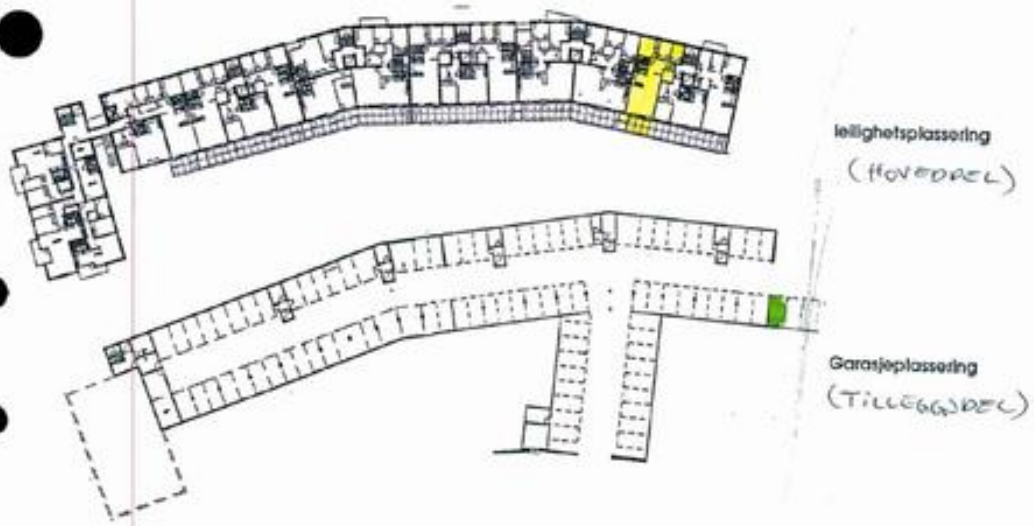
side157

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 143

Badebakken
BRA = 76 m2

GDR.: BADEBAKKEN NR. 12
5.etasje





M= 1:100

side158

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 144

Badebakken
BRA =109 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
5.etasje





M= 1:100

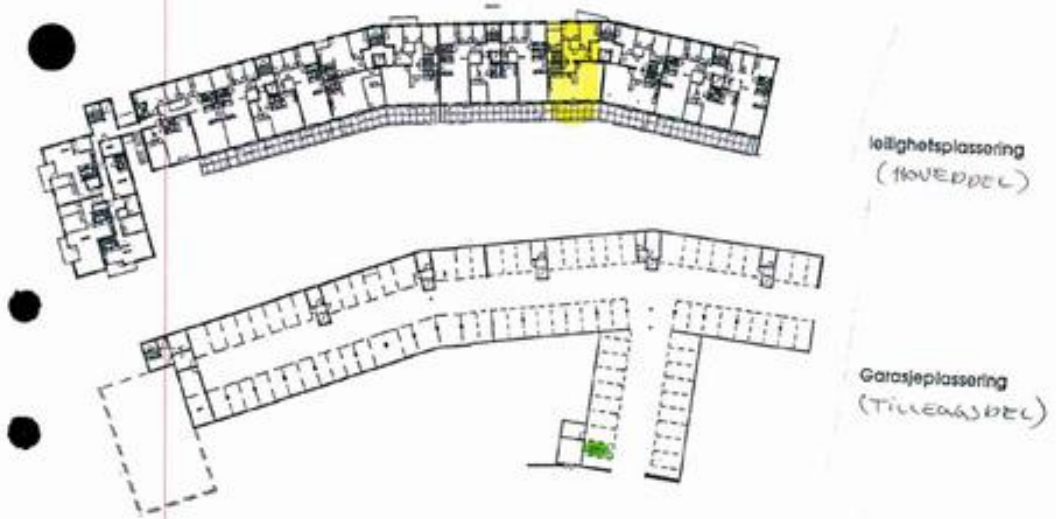
side159

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 145

Badebakken
BRA =106 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
5.etasje





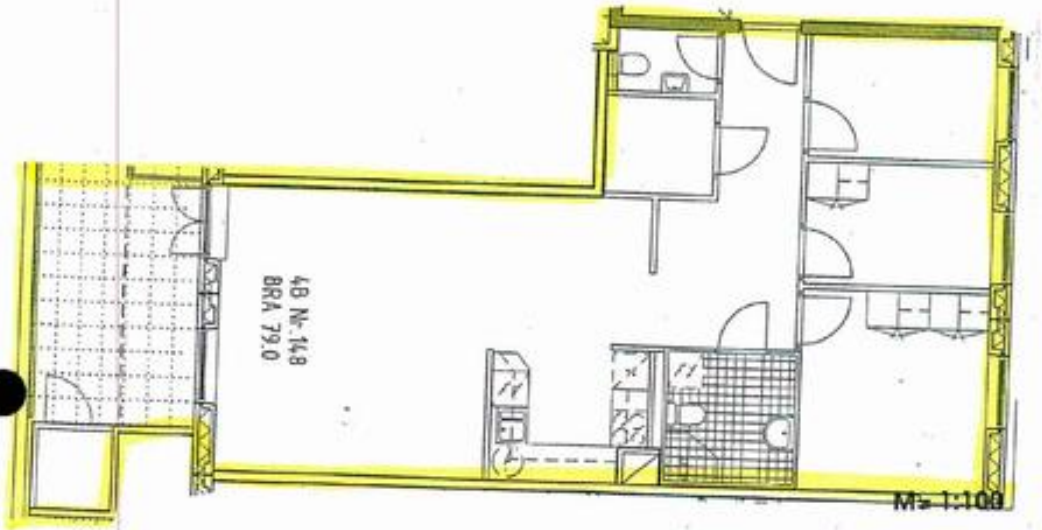
M= 1:100

side160

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
Seksjon 146 BRA = 79 m2 5.etasje





side161

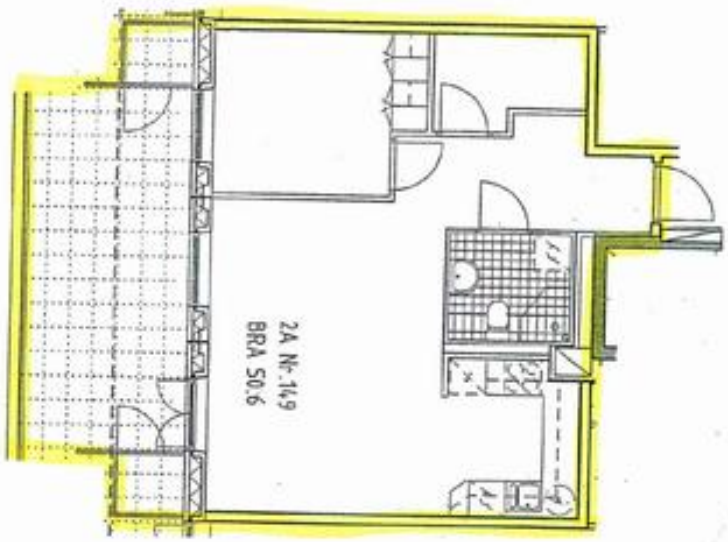
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
Seksjon 147 BRA= 51 m2 5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

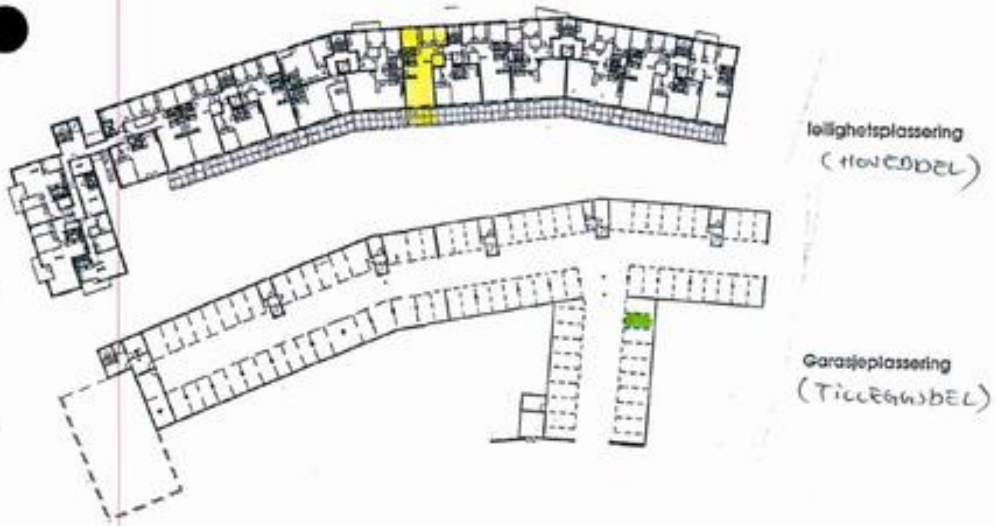


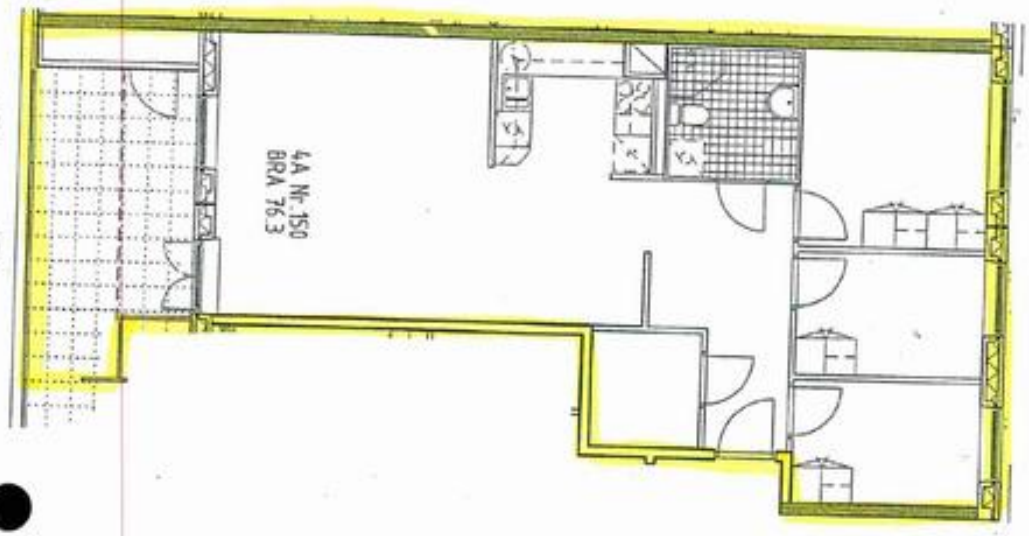
M= 1:100

side162

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
Seksjon 148 BRA =76 m2 5.etasje



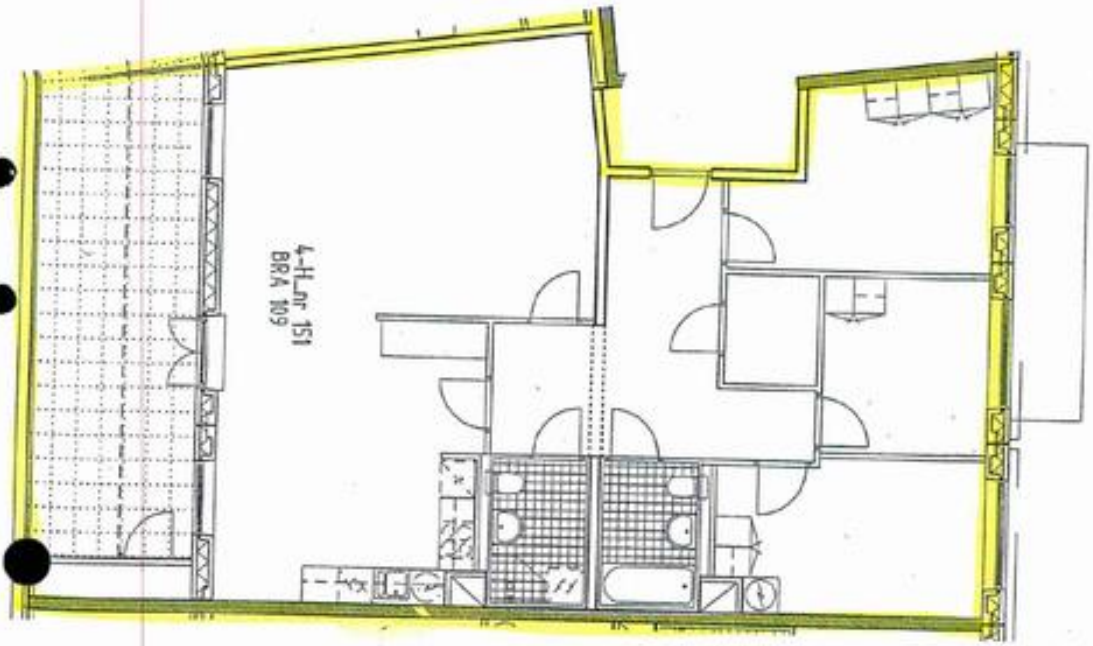


M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 6
Seksjon 149 BRA =109 m2 5.etasje





M= 1:100

side164

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

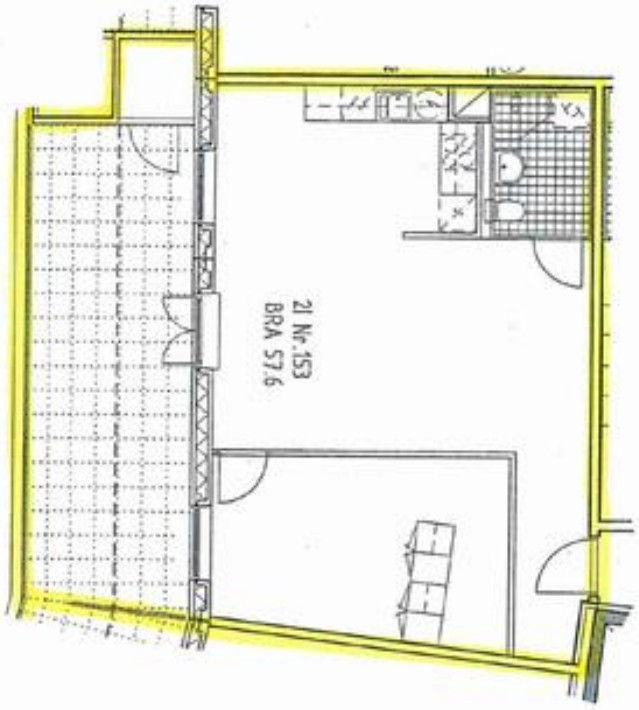
Byggetrinn II
Seksjon 150

Badebakken
BRA =57 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 6

5.etasje





M= 1:100

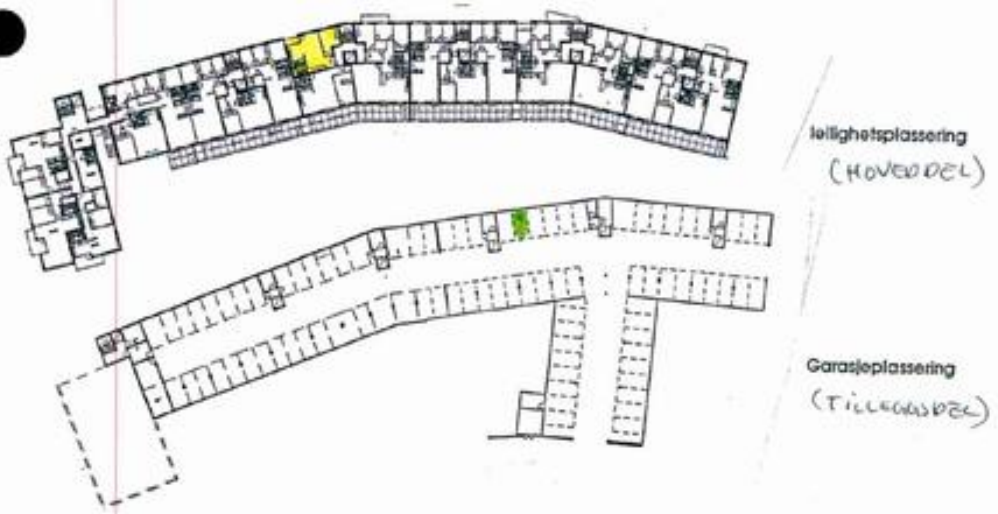
side165

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

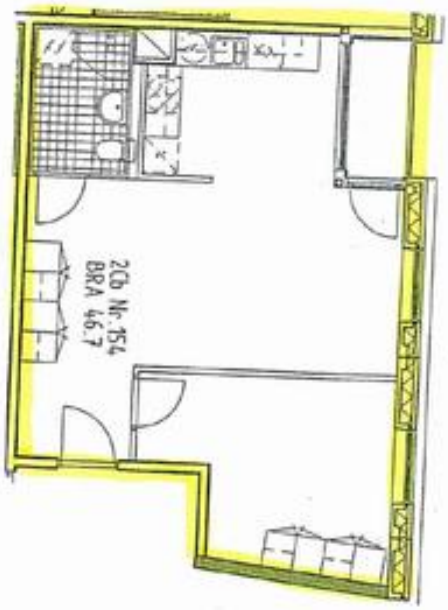
Byggetrinn II
Seksjon 151

Badebakken
BRA =47 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 6
5.etasje



Seksjon 151 har tilleggsdel (bod) : 1. etasje, se side 281.



M= 1:100

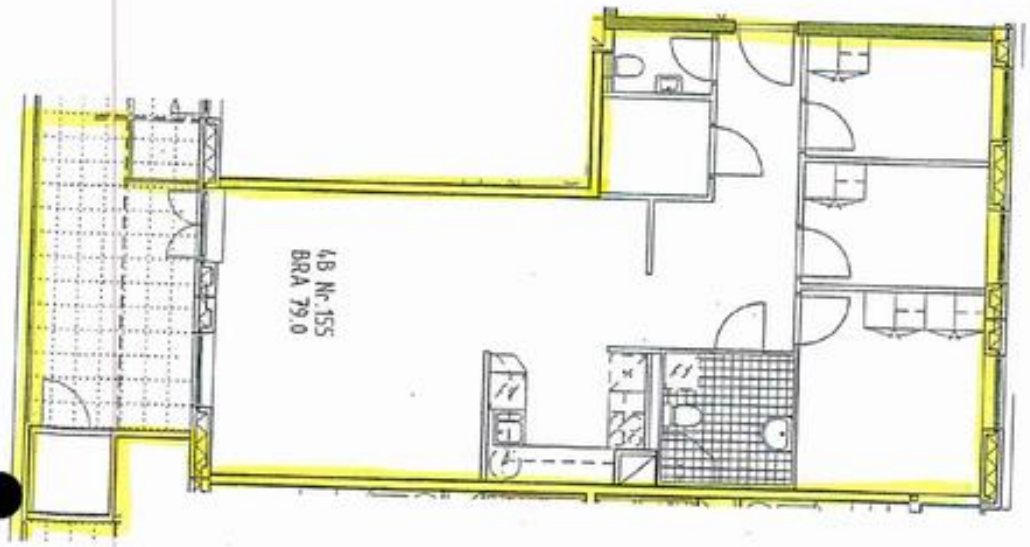
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 152

Badebakken
BRA =79 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
5.etasje





M= 1:100

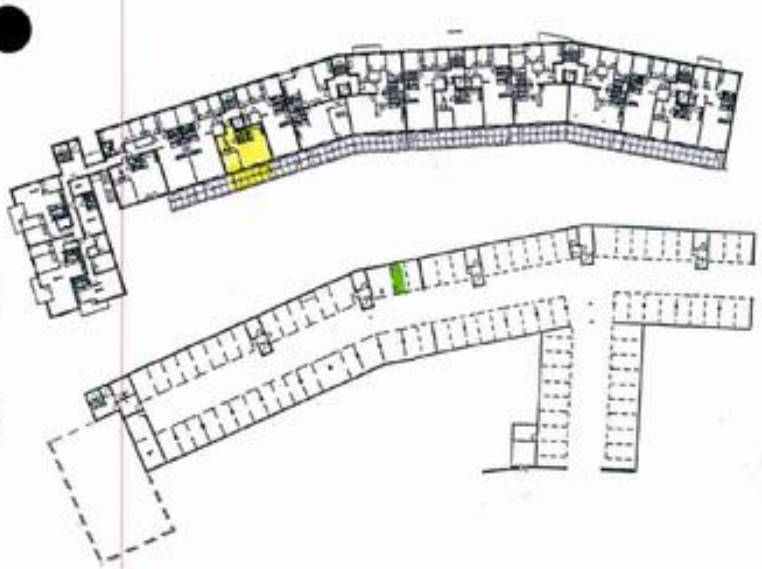
side167

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 153

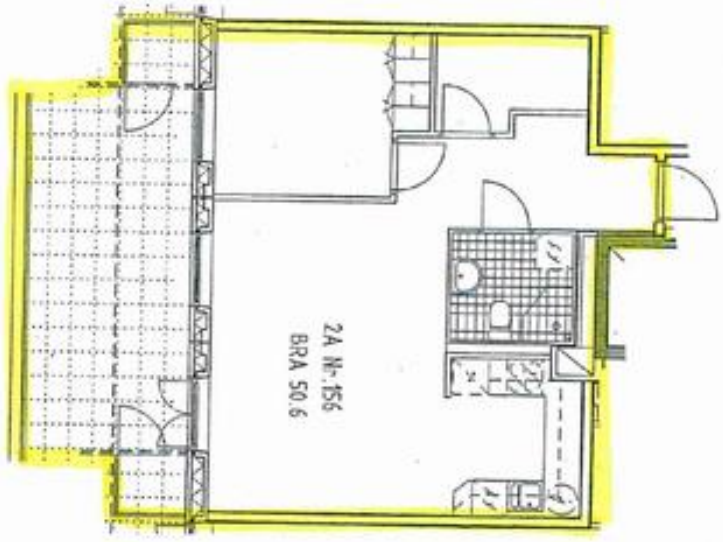
Badebakken
BRA =51 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side168

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 154

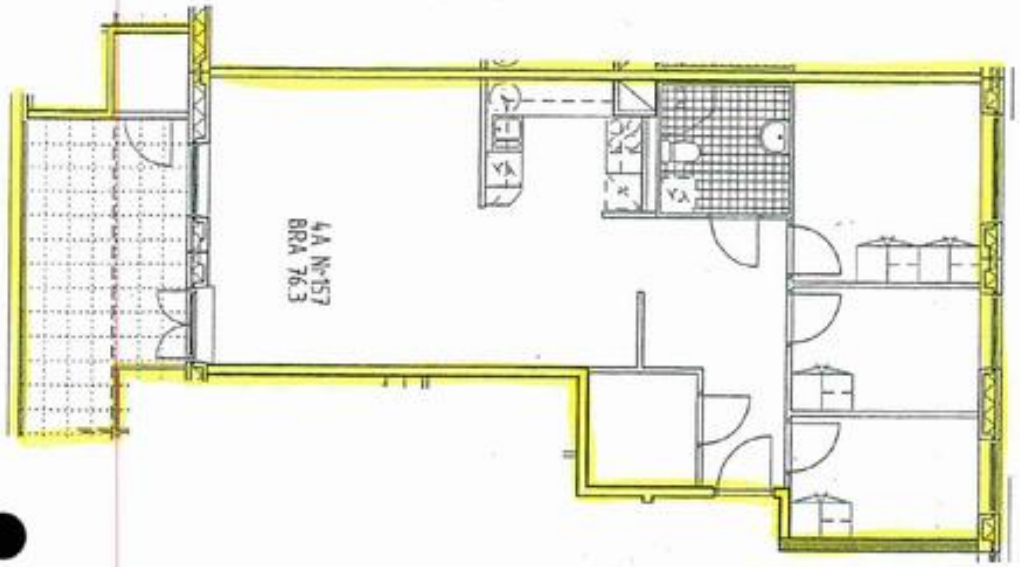
Badebakken
BRA =76 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

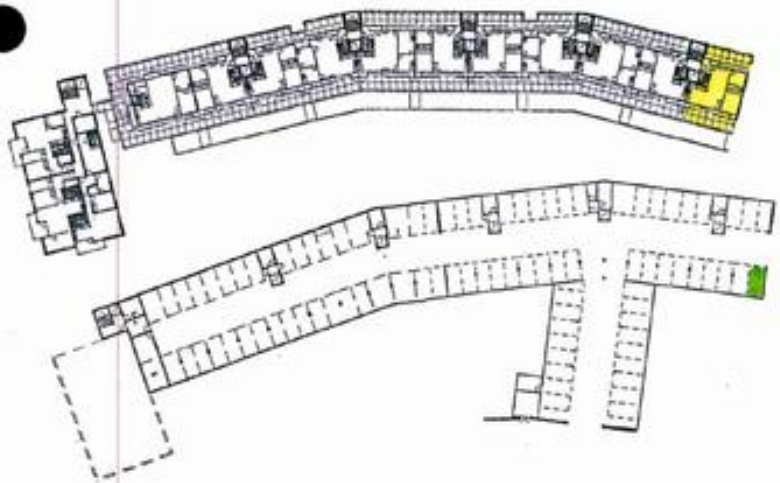


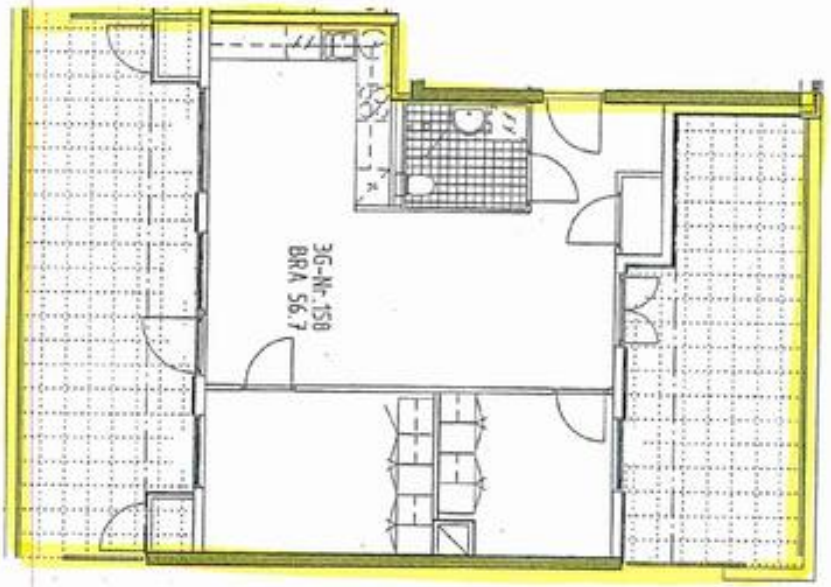
M= 1:100

side169

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II | Badebakken | ADR. BADEBAKKEN NR. 12
Seksjon 155 | BRA =57 m2 | 6.etasje





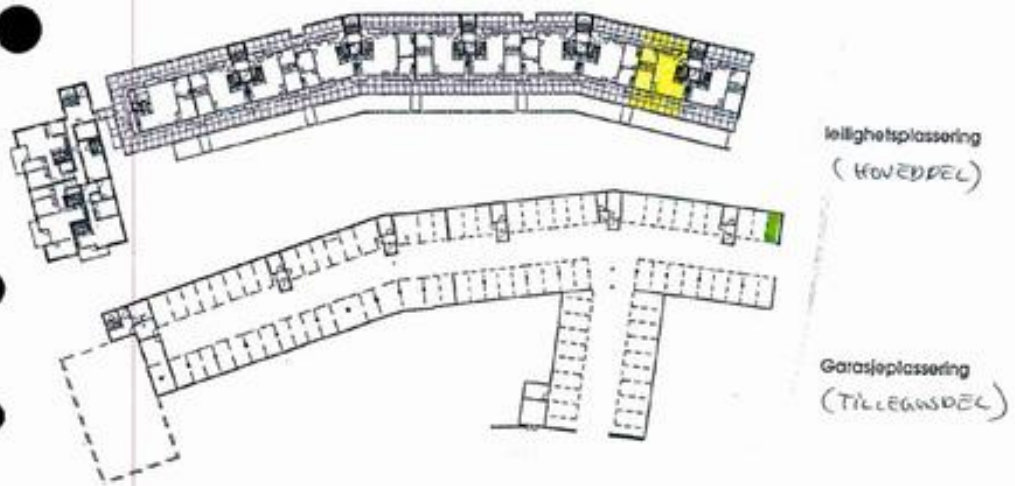
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 156

Badebakken
BRA =58 m2

AOR.: BADEBAKKEN NR. 12
6.etasje





M= 1:100

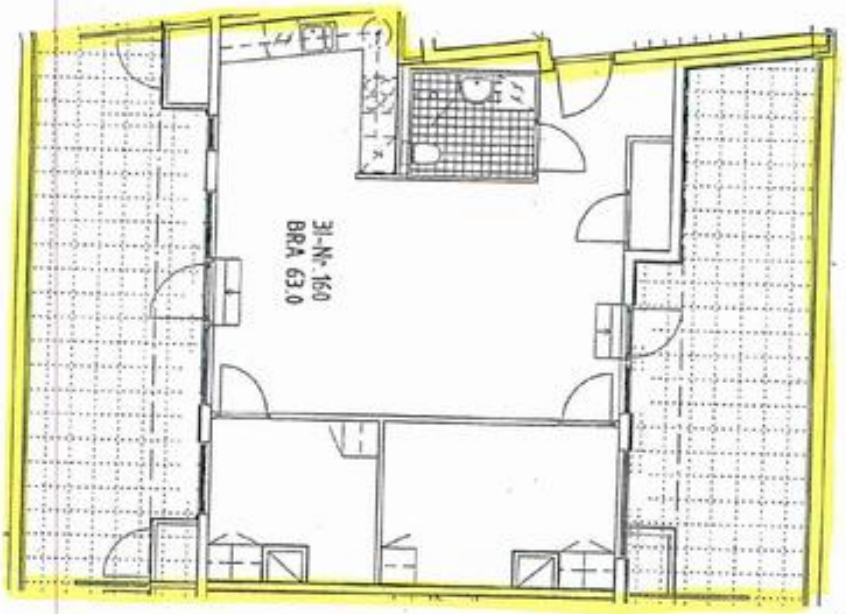
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 157

Badebakken
BRA =63 m2

ADR.: BADESAKKEN NR. 10
6.etasje





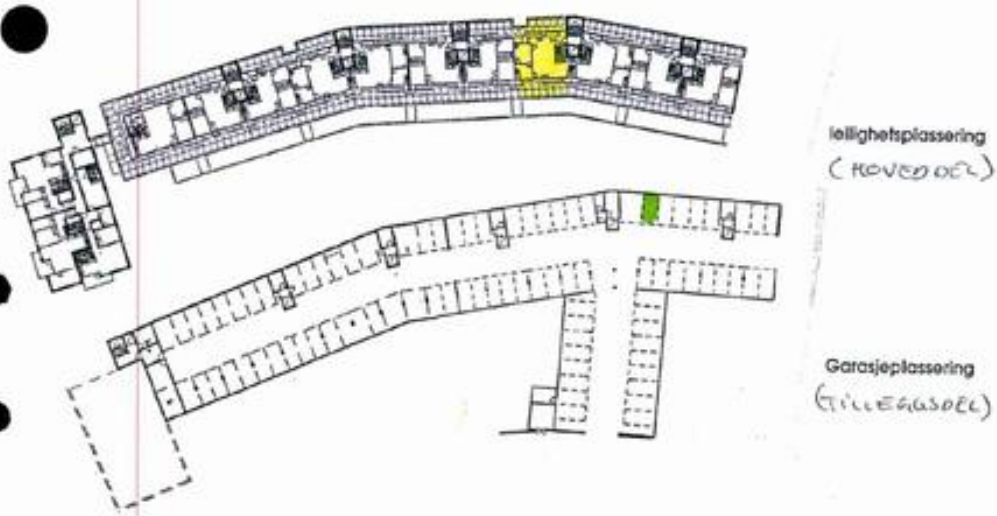
M= 1:100

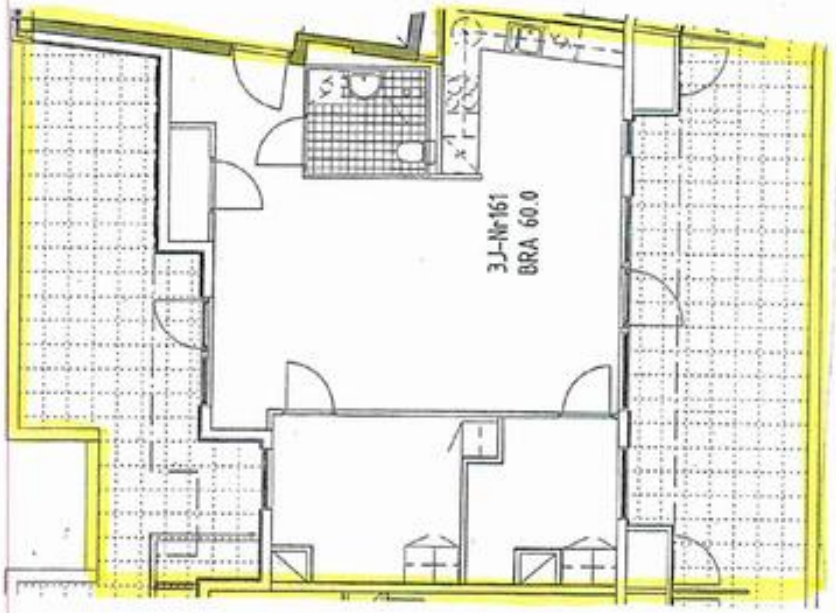
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 158

Badebakken
BRA =60 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 10
6.etasje





M= 1:100

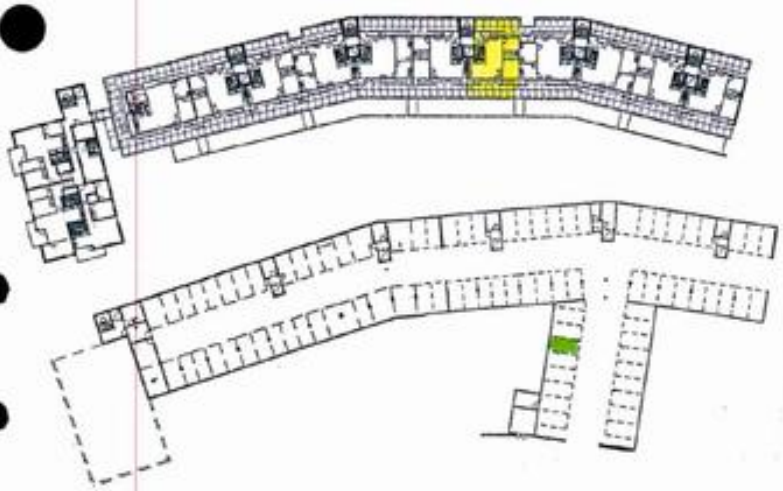
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

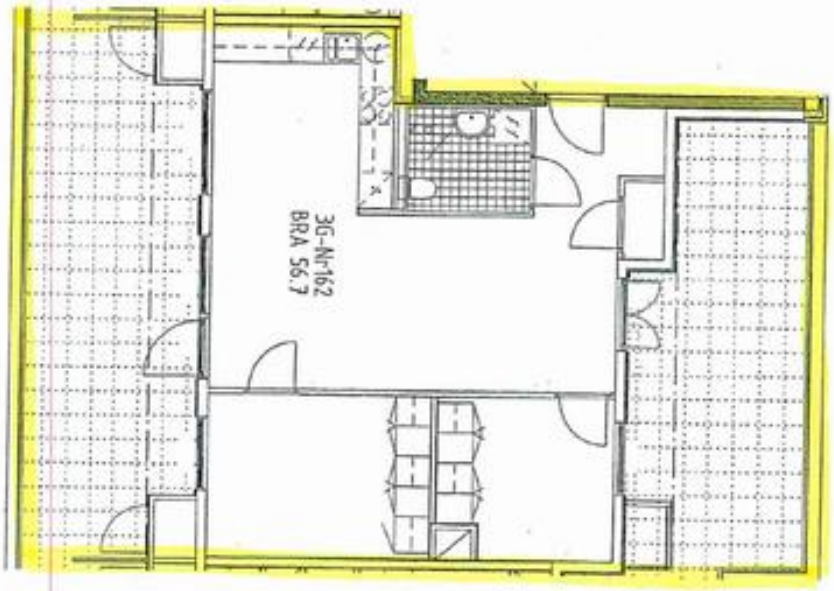
Byggetrinn II
Seksjon 159

Badebakken
BRA =57 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8

6.etasje





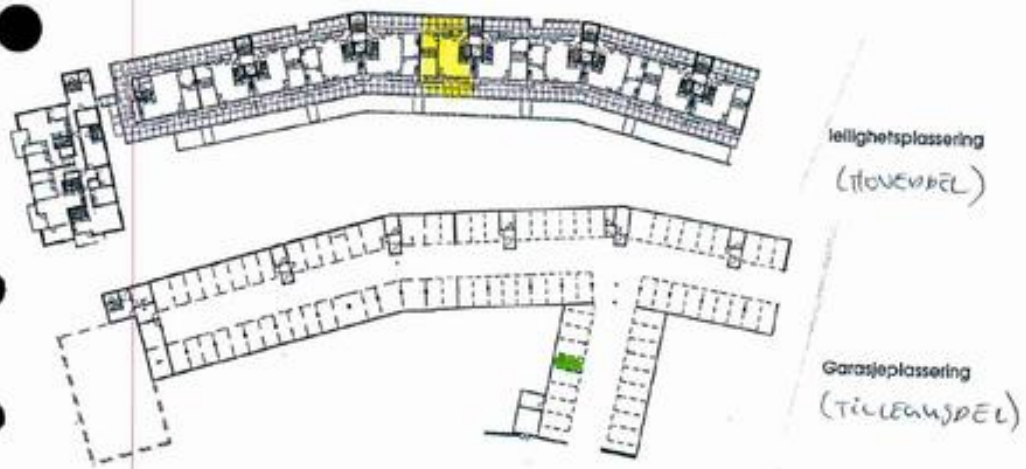
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 160

Badebakken
BRA =58 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 8
6.etasje





M= 1:100

side175

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 161

Badebakken
BRA =63 m2

GNR.: SMEDBAKKEN NR. 6
6.etasje





M= 1:100

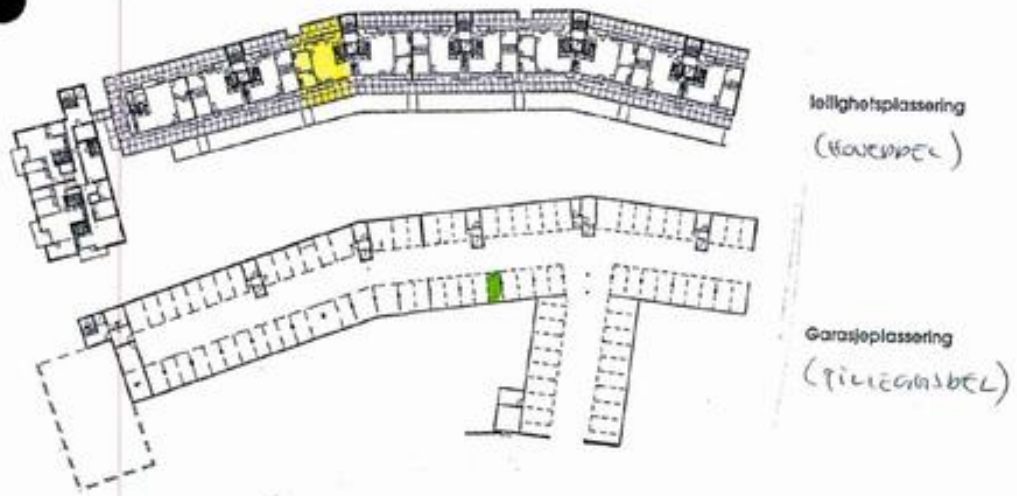
side176

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 162

Badebakken
BRA =60 m2

ADR.: SADELBAKKEN NR. 6
6.etasje





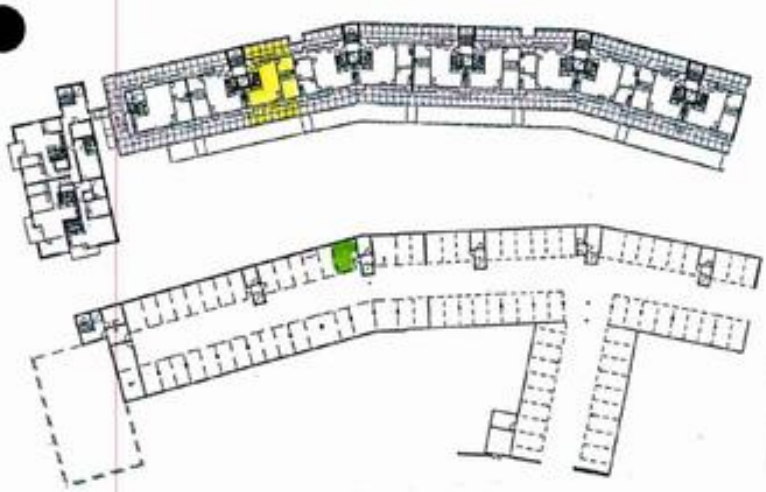
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 163

Badebakken
BRA =57 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 4
6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side178

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn II
Seksjon 164

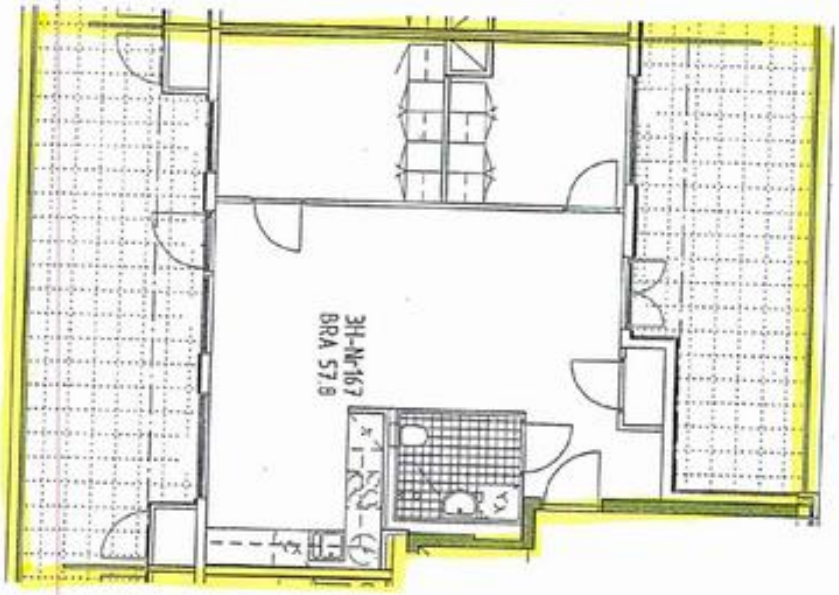
Badebakken
BRA =58 m2

ADR.: BYGDØY ALLÉ NR. 4
6.etasje



leilighetsplassering
(HØVE DEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side179

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

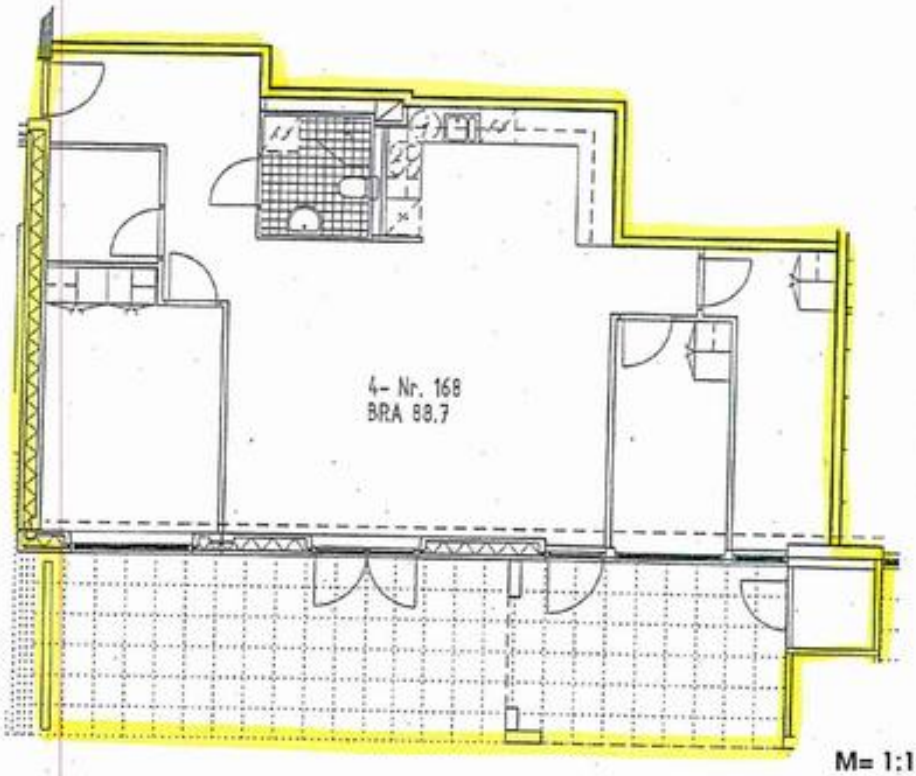
Byggetrinn III
Seksjon 165

Badebakken
BRA = 89 m2

ADR.: SANDBAKKEN NR. 2

1.etasje





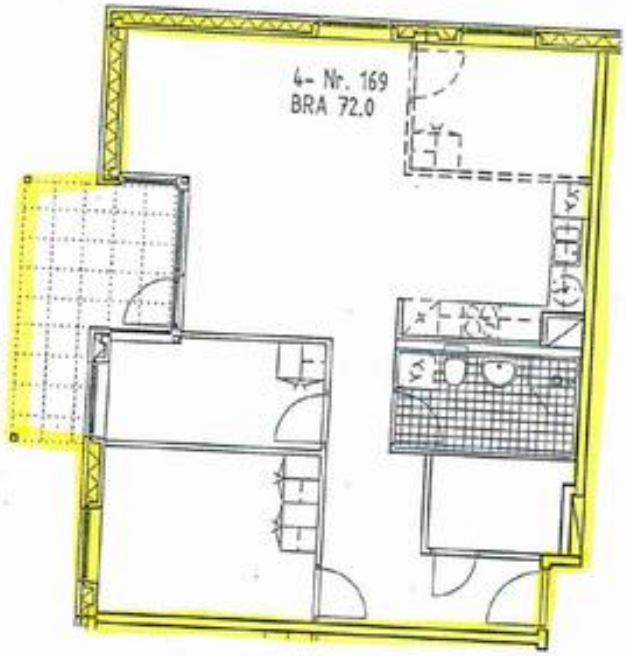
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III **Badebakken** ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
Seksjon 166 **BRA = 72 m2** **1.etasje**



Seksjon 166 har tilbyggsdel (bod) i 1. etasje, se side 273



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

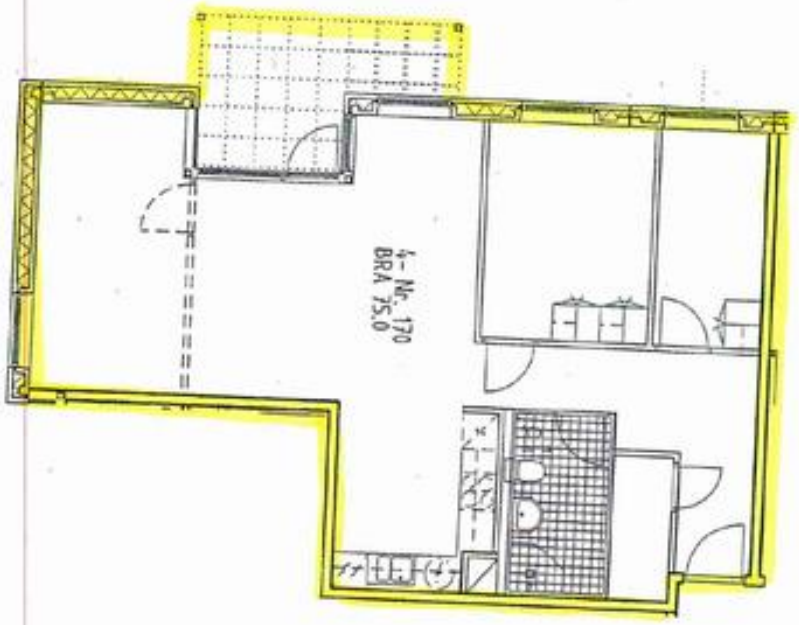
Byggetrinn III
Seksjon 167

Badebakken
BRA = 75 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
1.etasje



Seksjon 167 har tilleggsdel (bod) i 1. etasje, se side 273.



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

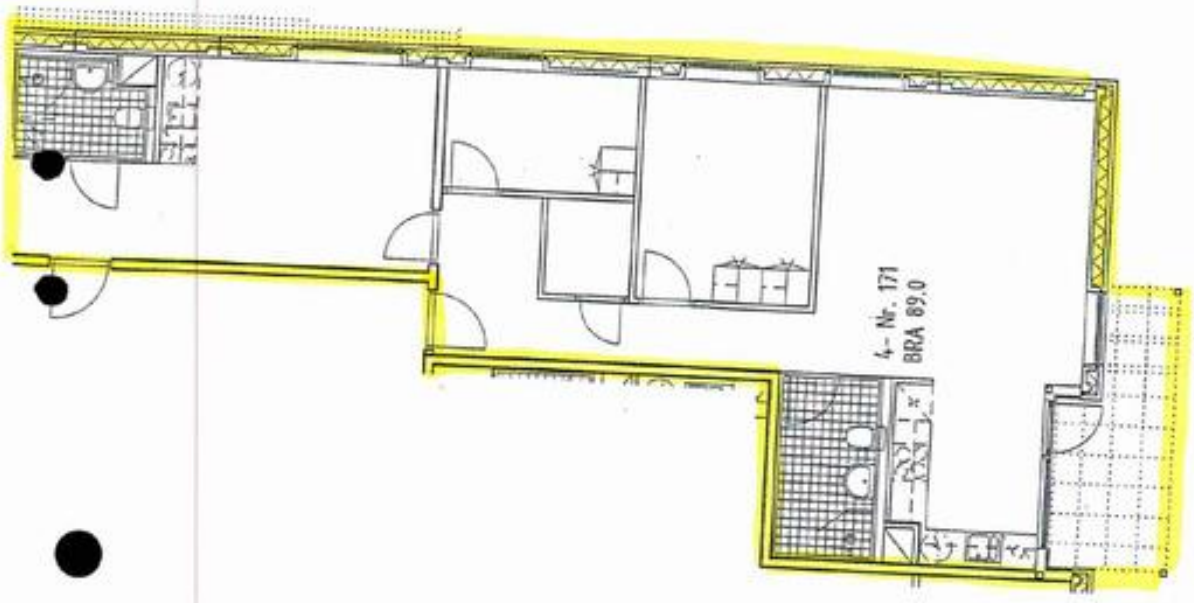
Byggetrinn III
Seksjon 168

Badebakken
BRA =89 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
1.etasje



Seksjon 168 har tilleggsplan (kode) : 1. etasje, se side 273.



M= 1:100

side183

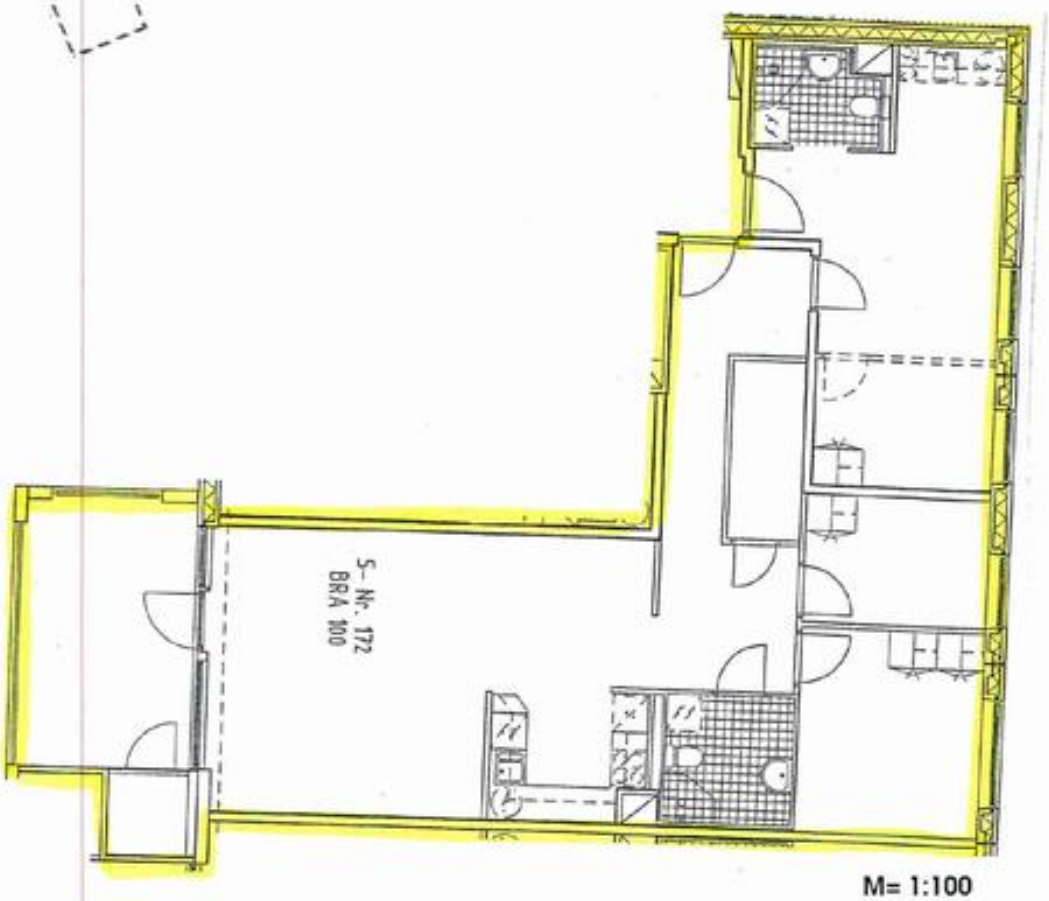
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 169

Badebakken
BRA = 100 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
2.etasje





M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

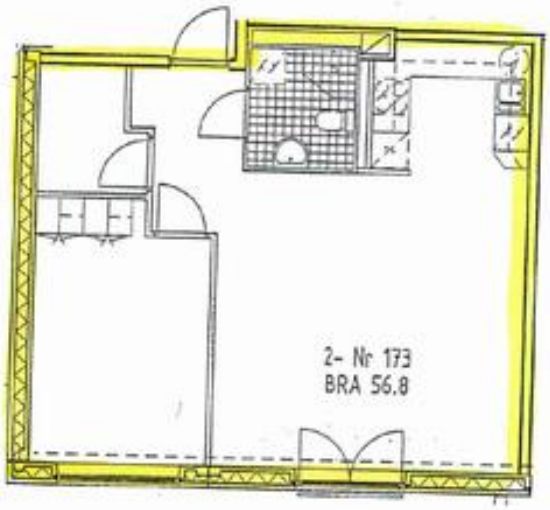
Byggetrinn III
Seksjon 170

Badebakken
BRA = 57 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2

2.etasje





M= 1:100

side185

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 171

Badebakken
BRA = 72 m2

ADK.: BADEBAKKEN NR. 2
2.etasje

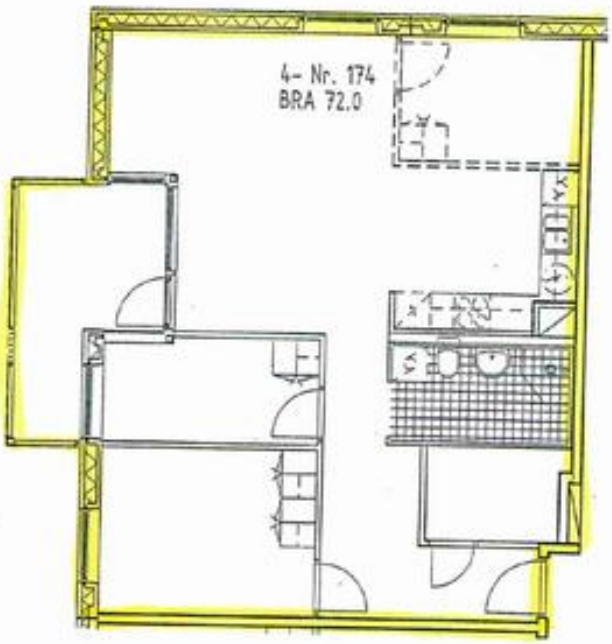


leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)

Seksjon 171 har tilleggsdel (bod) i 2. etasje, se side 274.



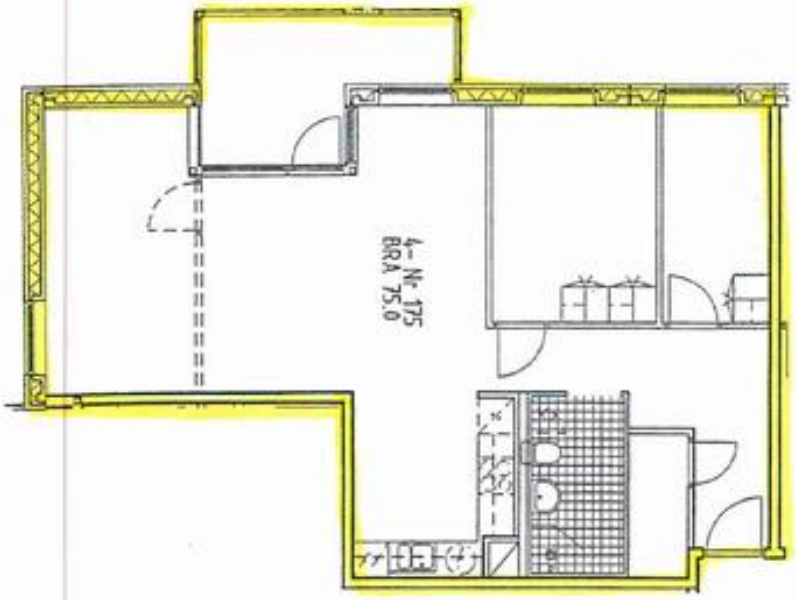
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III | Badebakken | ADR.: KANARIBAKKEN NR. 2
Seksjon 172 | BRA = 75 m2 | 2.etasje



Seksjon 172 har tilleggsdel: 2. etasje, se side 274.



M= 1:100

side187

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

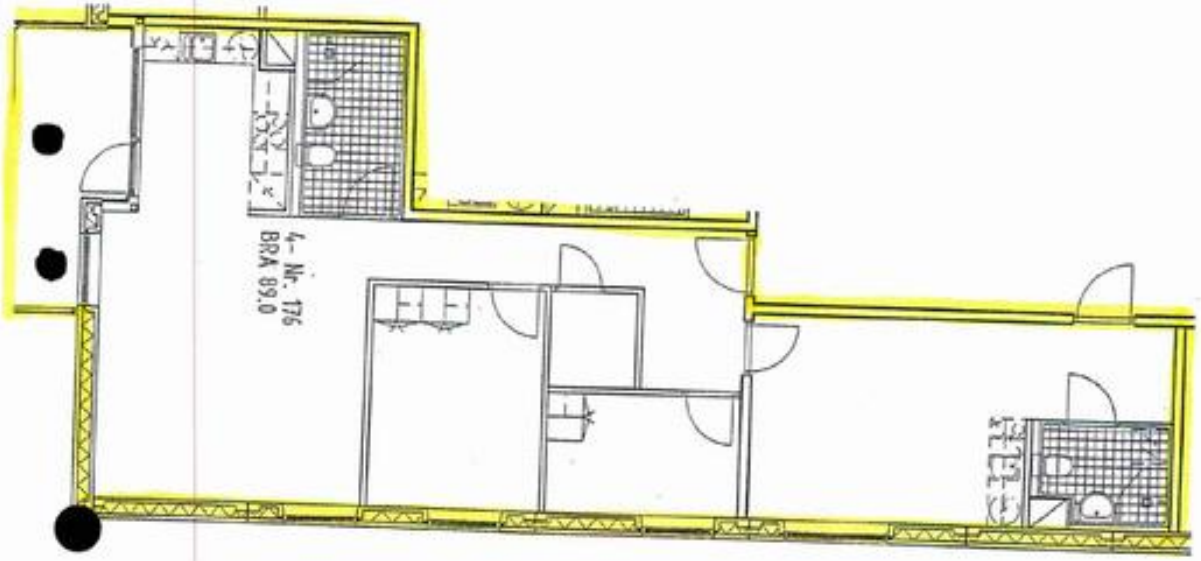
Byggetrinn III
Seksjon 173

Badebakken
BRA = 89 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
2.etasje



Seksjon 173 har tilleggsdel i 2. etasje, se side 274.



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

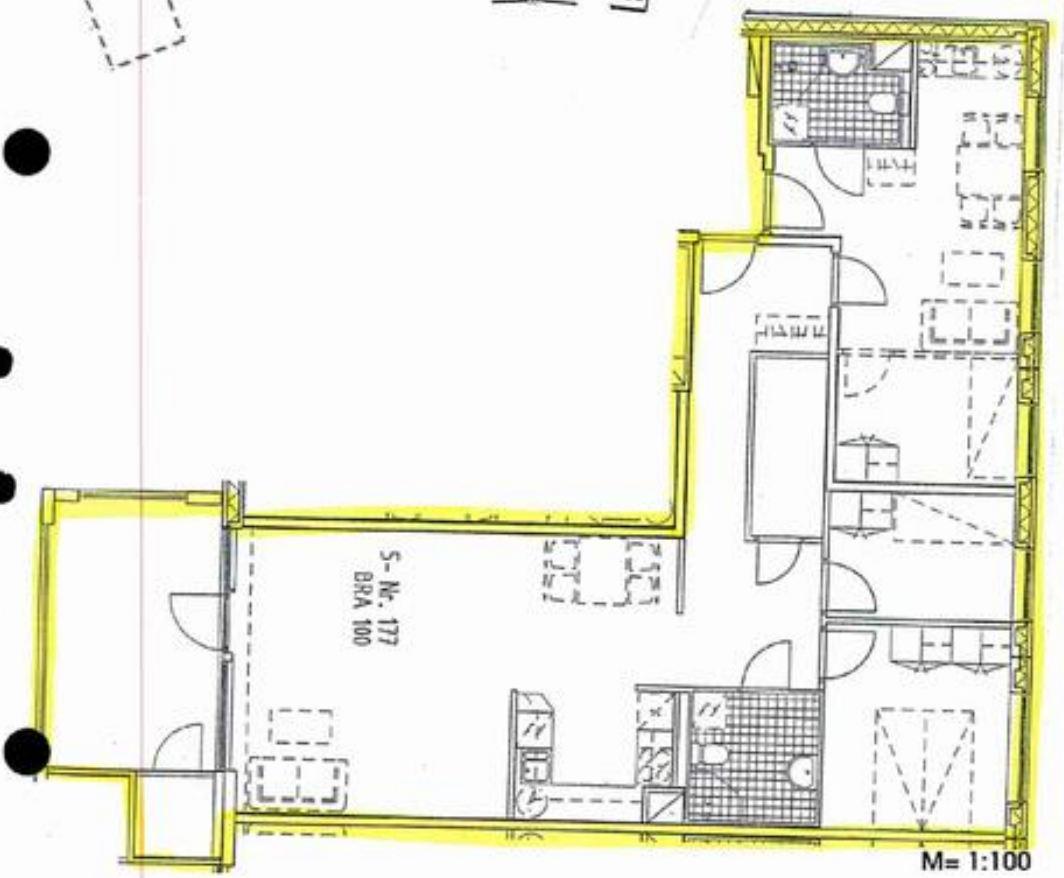
Byggetrinn III
Seksjon 174

Badebakken
BRA = 100 m2

ADR.: BADEBAKKEEN NR. 2

3.etasje



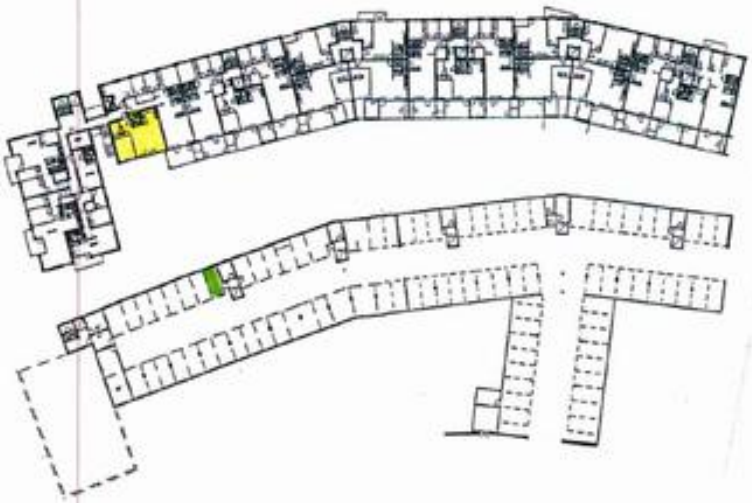


SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggefrinn III
Seksjon 175

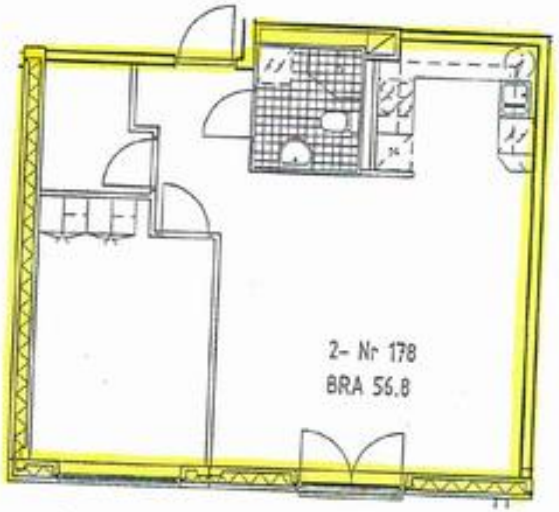
Badebakken
BRA = 57 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 190

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

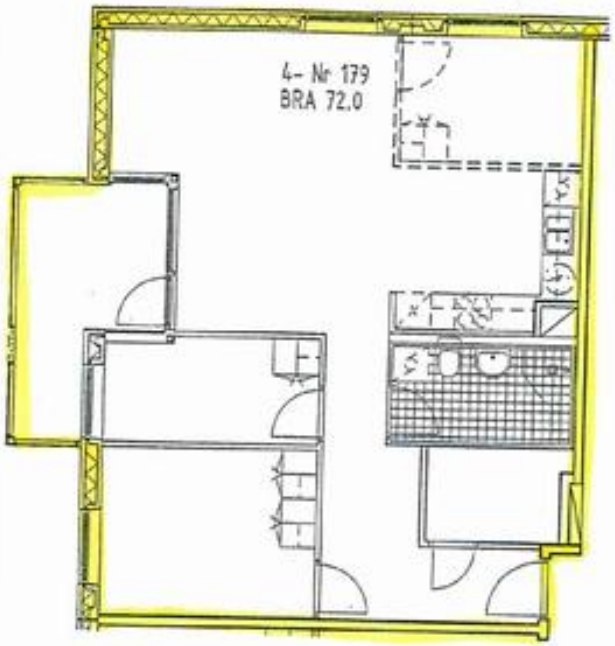
Byggetrinn III
Seksjon 176

Badebakken
BRA = 72 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
3.etasje



Seksjon 176 har tilleggsdel (bod) i 3. etasje, se side 275



M= 1:100

side191

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

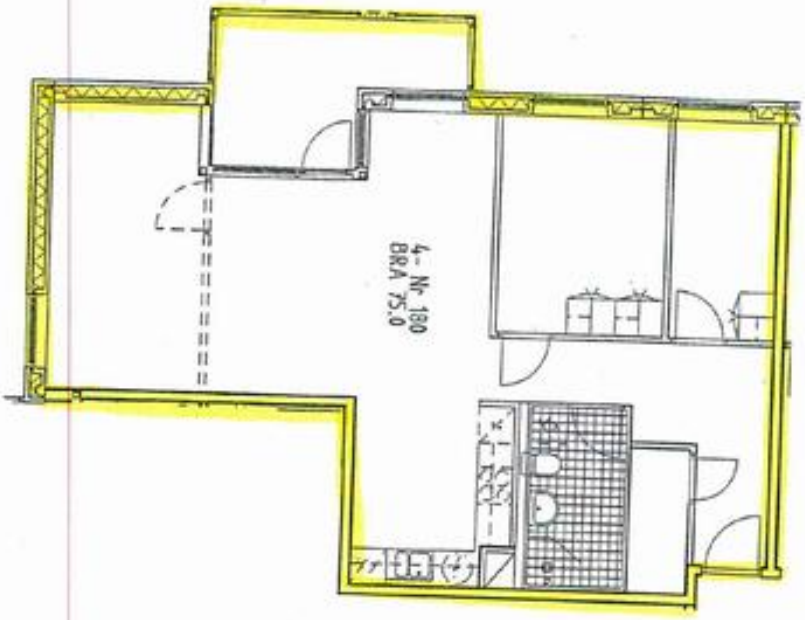
Byggetrinn III
Seksjon 177

Badebakken
BRA = 75 m2

Adr.: Bakkebakken nr. 2
3.etasje



Seksjon 177 har tilleggsdel (bod) : 3. etasje nr. 275



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 178

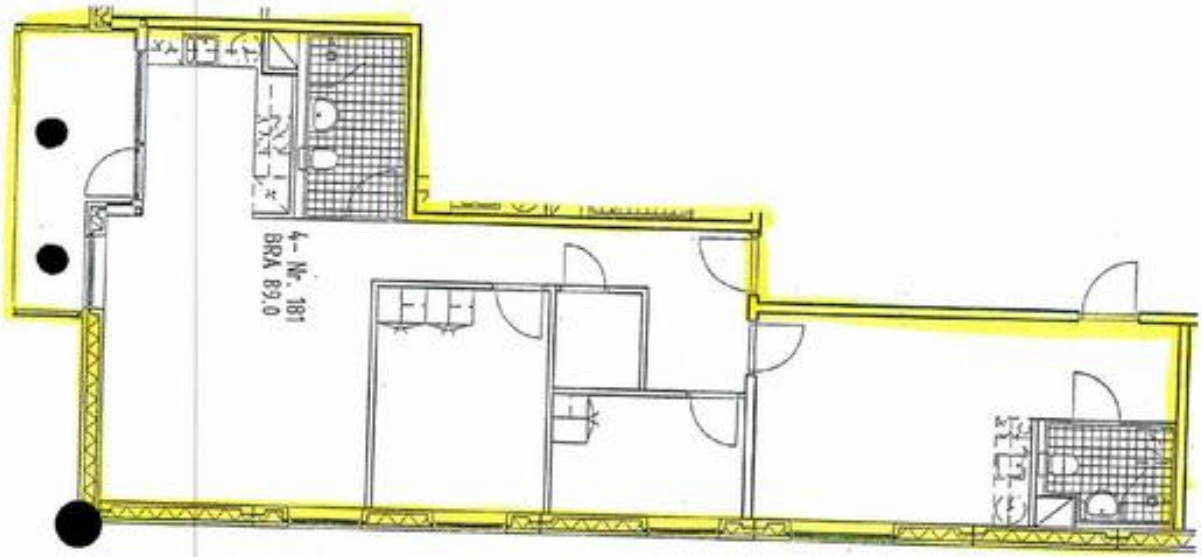
Badebakken
BRA = 89 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2

3.etasje



Seksjon A+B har tilleggsdel (bod) : 3. etasje, se side 275



M= 1:100

side193

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

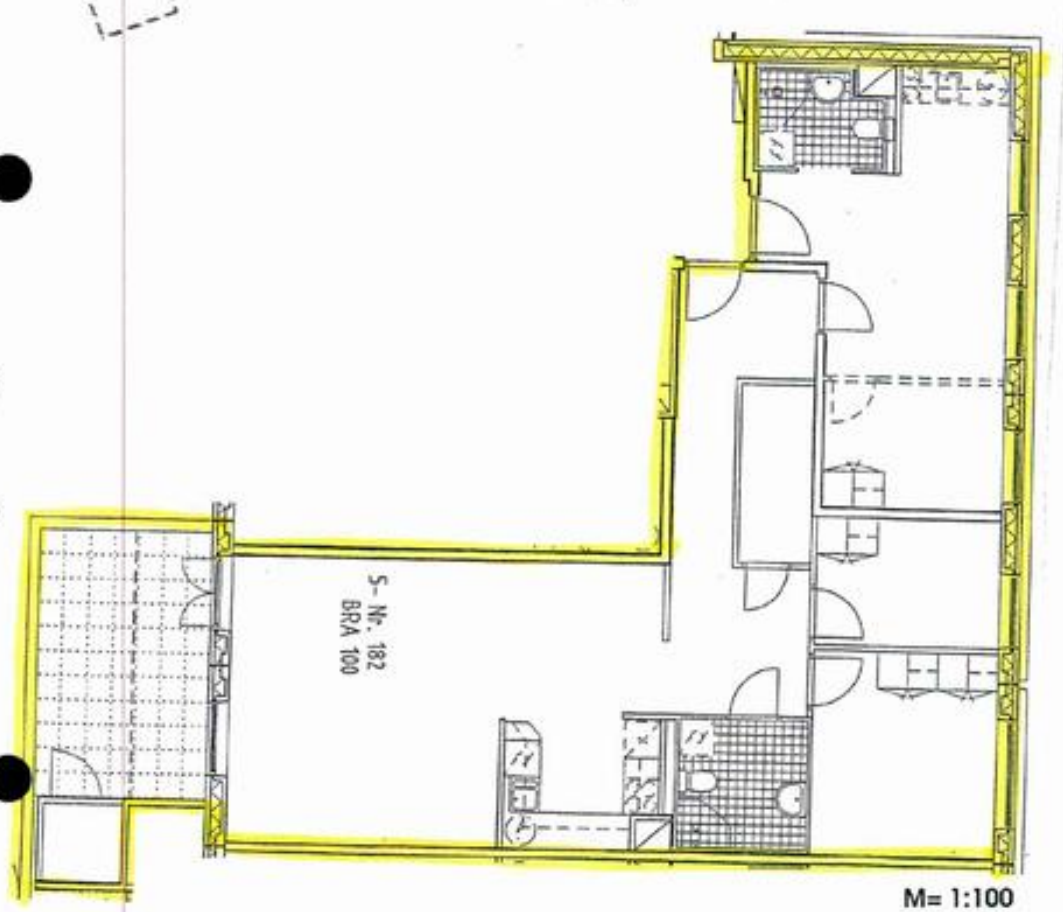
Byggetrinn III
Seksjon 179

Badebakken
BRA = 100 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2

4.etasje





M= 1:100

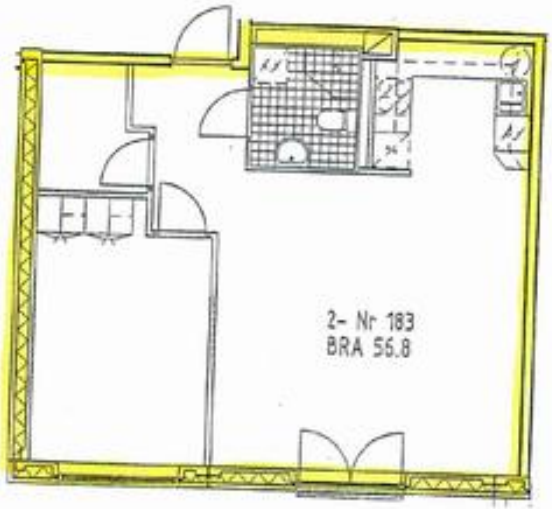
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 180

Badebakken
BRA = 57 m2

ADR.: SAVESMEDEN NR. 2
4.etasje





M= 1:100

side195

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

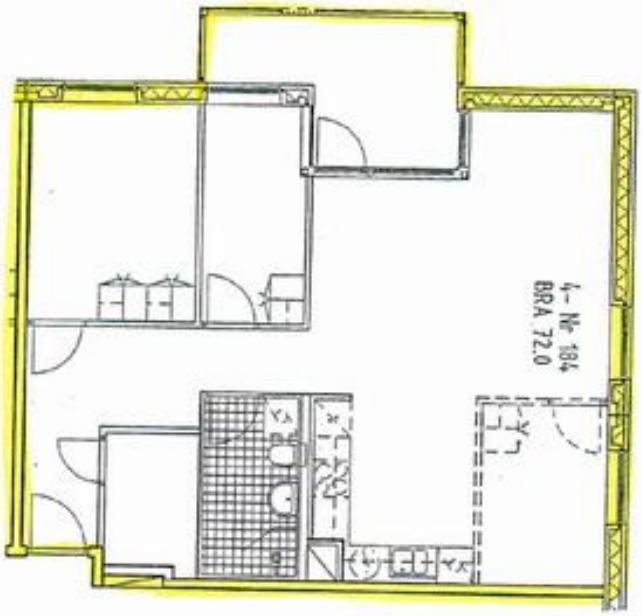
Byggetrinn III
Seksjon 181

Badebakken
BRA = 72 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
4.etasje



Seksjon 181 har tilleggsdel (bod) i 4 etasje, se side 276.



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

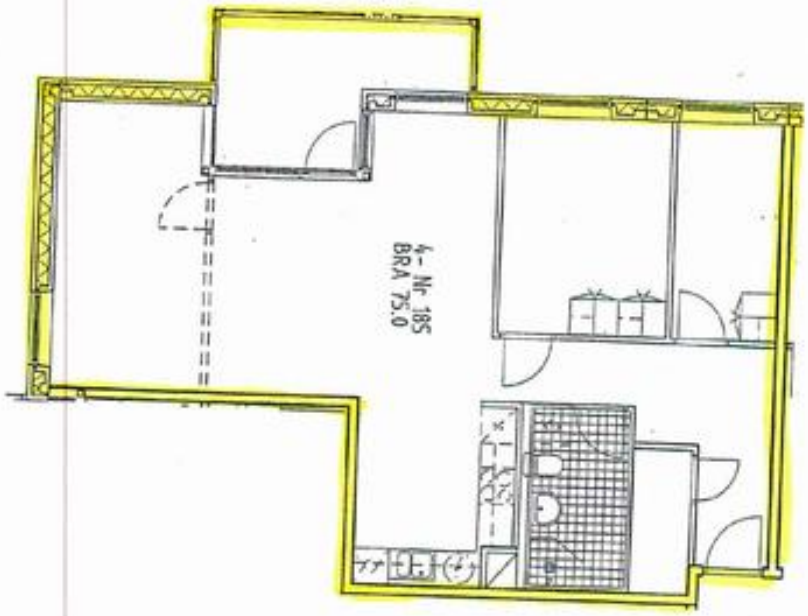
Byggetrinn III
Seksjon 182

Badebakken
BRA = 75 m2

ADR.: SAPERSAKKEN NR. 2
4.etasje



Seksjon 182 har tilleggsdel (bod) i 4. etasje, se side 276.



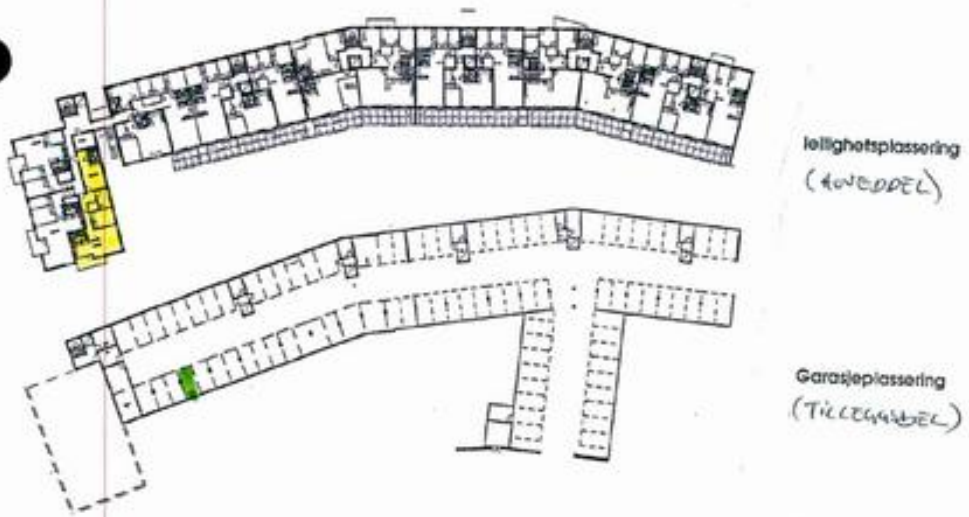
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

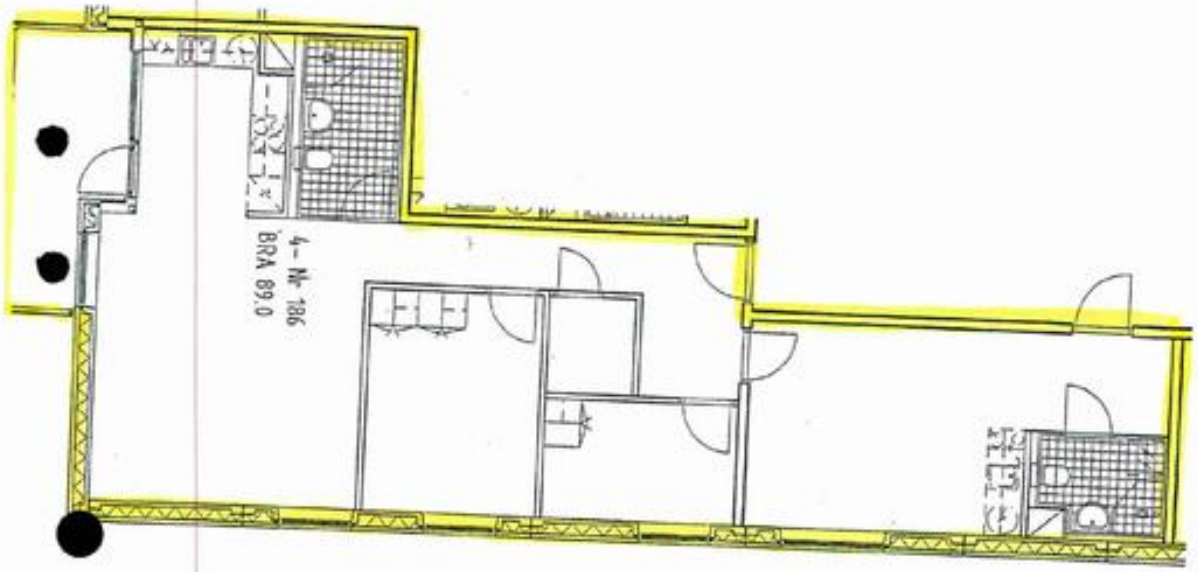
Byggetrinn III
Seksjon 183

Badebakken
BRA = 89 m2

AVR.: SADELMAKEREN NR. 2
4.etasje



Seksjon 183 har tilleggsdel (bod) i 4. etasje, se side 276.



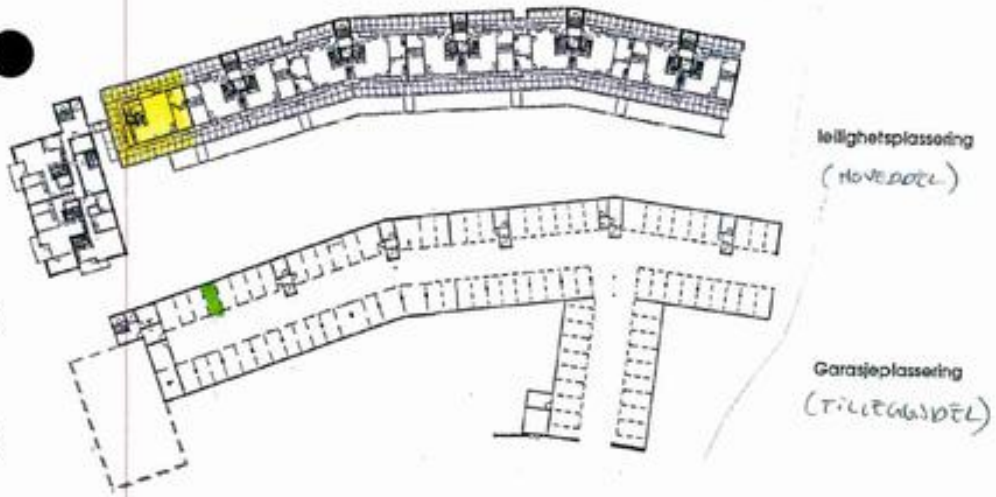
M= 1:100

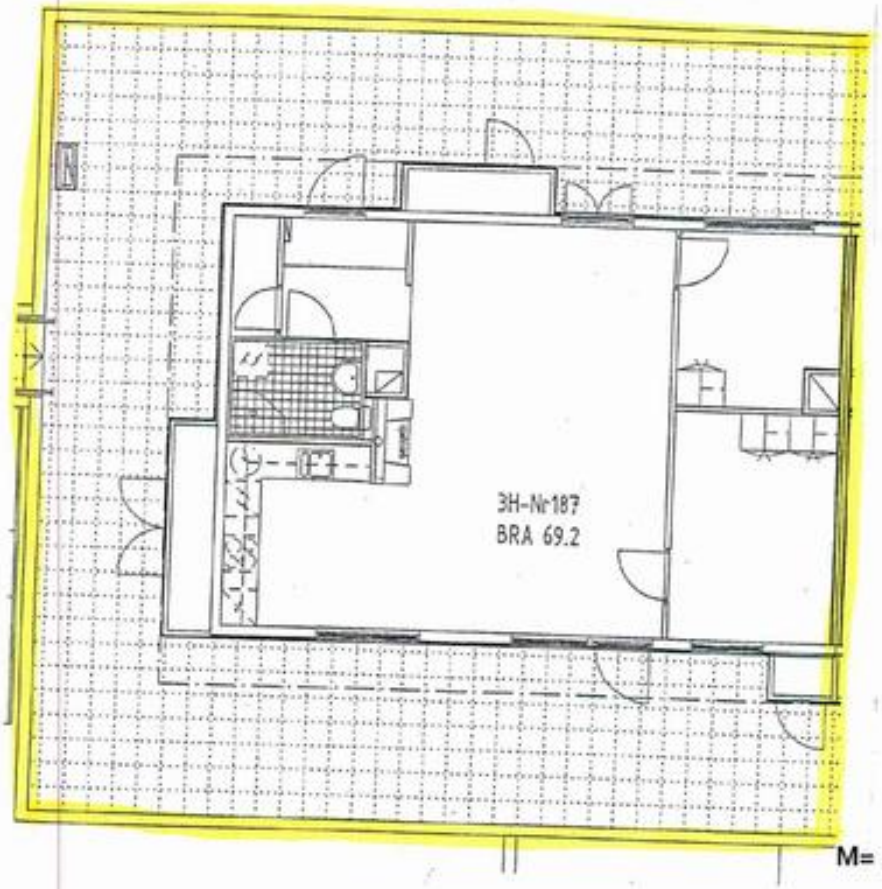
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 184

Badebakken
BRA = 69 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
5.etasje





M= 1:100

side199

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

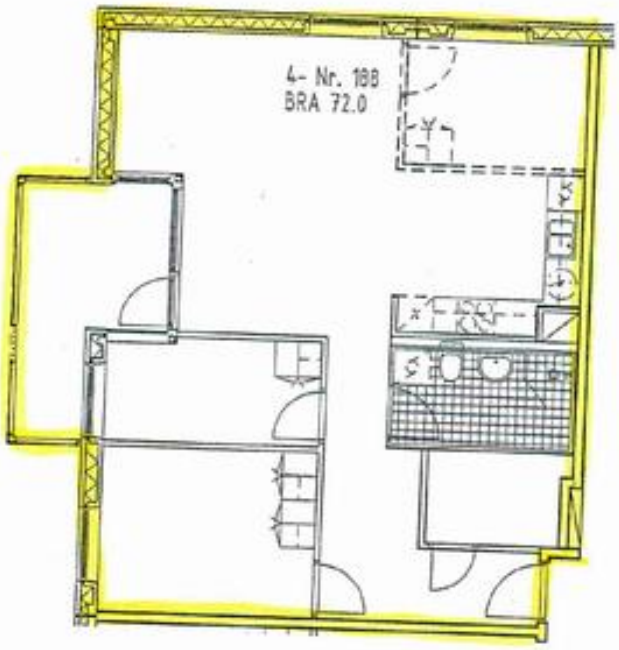
Byggetrinn III
Seksjon 185

Badebakken
BRA = 72 m2

ADK.: BADEBAKKEN NR. 2
5.etasje



Seksjon 185 har tilleggsdel (bod) i 5. etasje, se side 277



M= 1:100

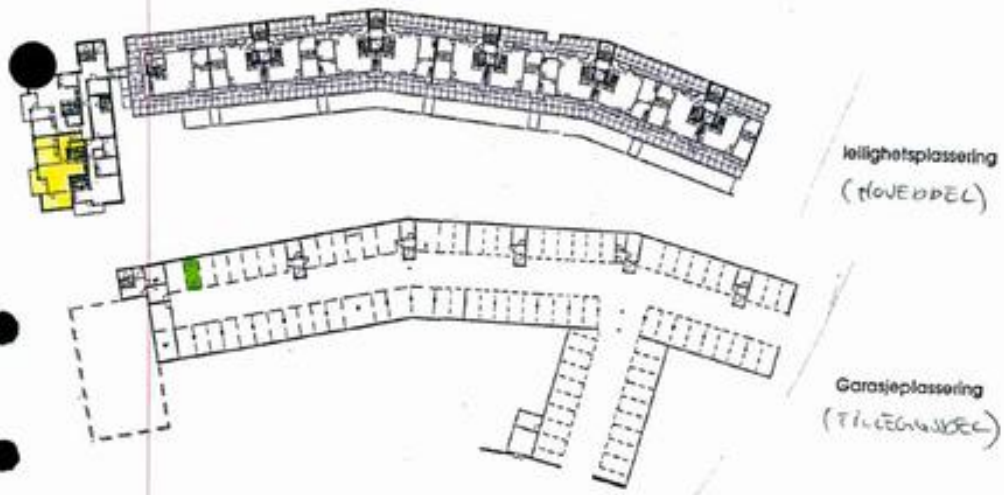
side200

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

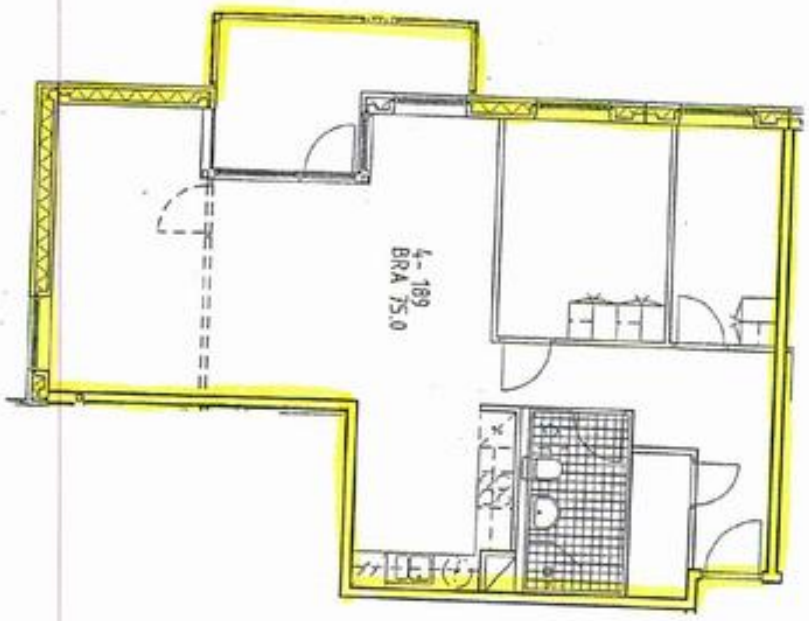
Byggetrinn III
Seksjon 186

Badebakken
BRA = 75 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
5.etasje



Seksjon 186 har tilleggsdel (bod) i 5. etasje, se vedl. 277.



M= 1:100

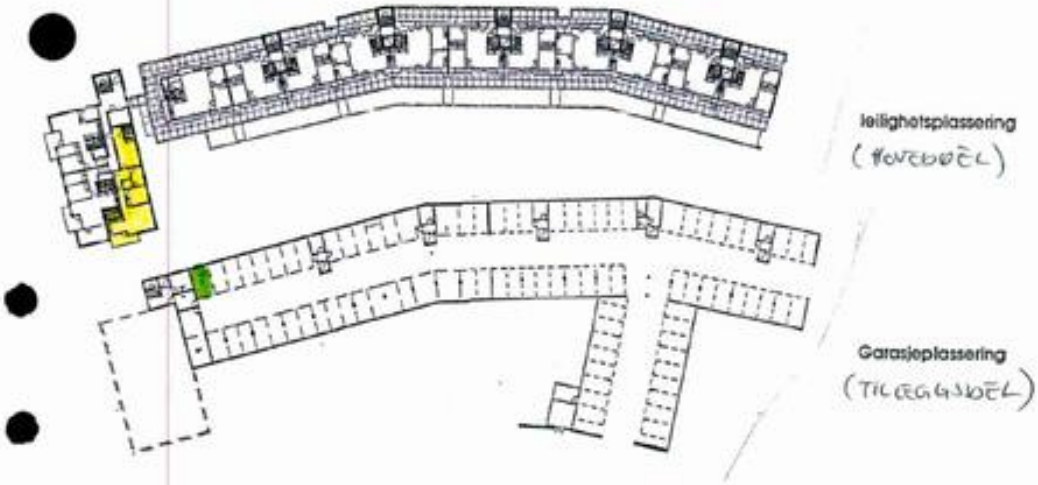
side201

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

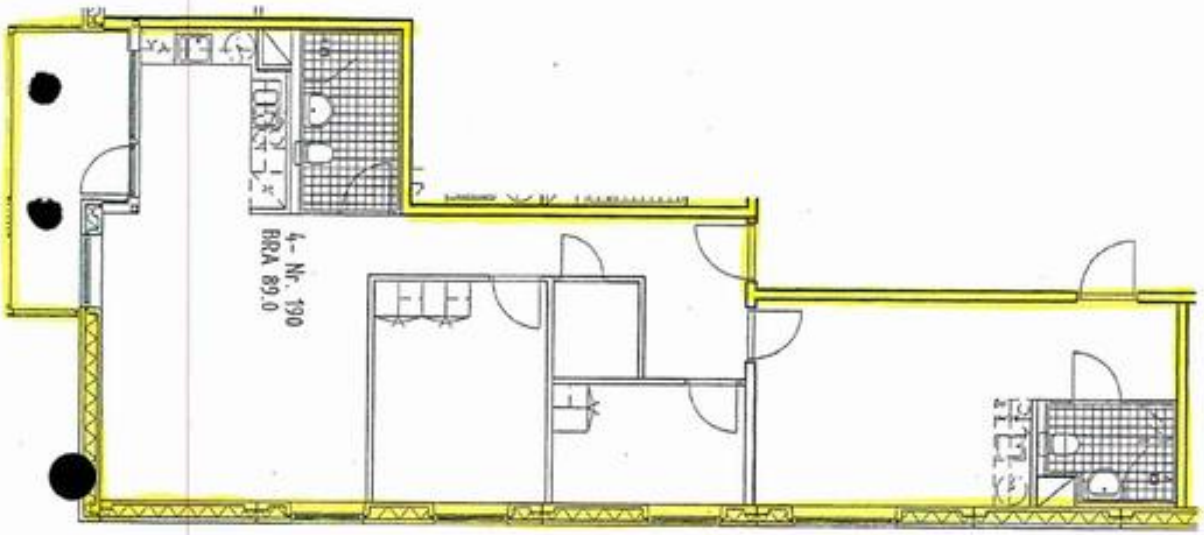
Byggetrinn III
Seksjon 187

Badebakken
BRA = 89 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
5.etasje



Seksjon 187 her tilleggsdel (kod) : 5. etasje, se side 277.



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 188

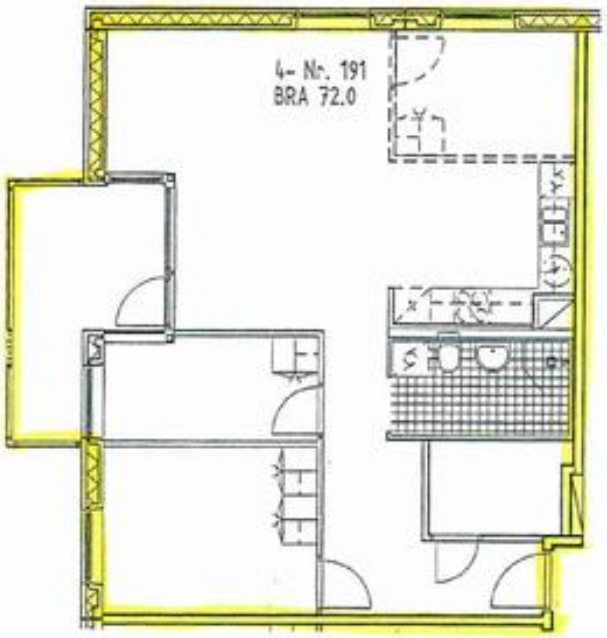
Badebakken
BRA = 72 m2

ADR. SMEBAKKEN NR. 2
6.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)

Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



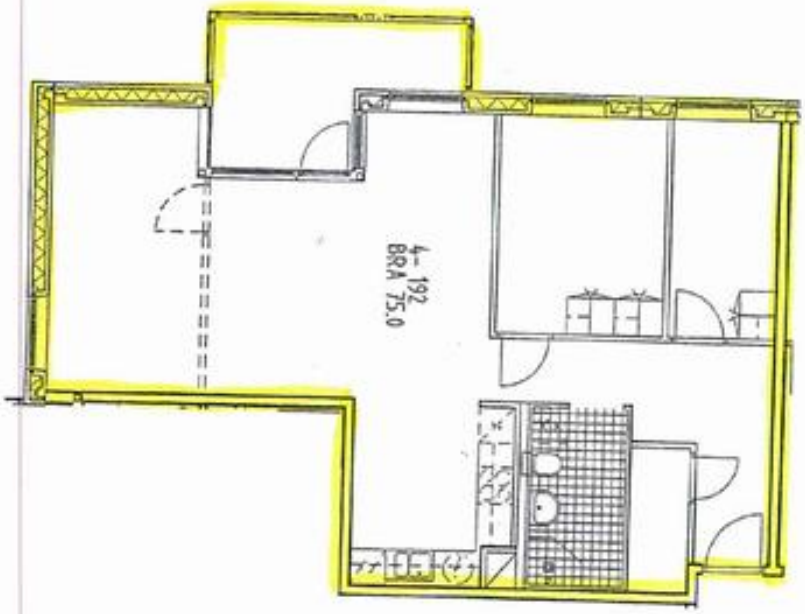
M= 1:100

side203

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III **Badebakken** ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
Seksjon 189 **BRA = 75 m2** **6.etasje**





M= 1:100

side204

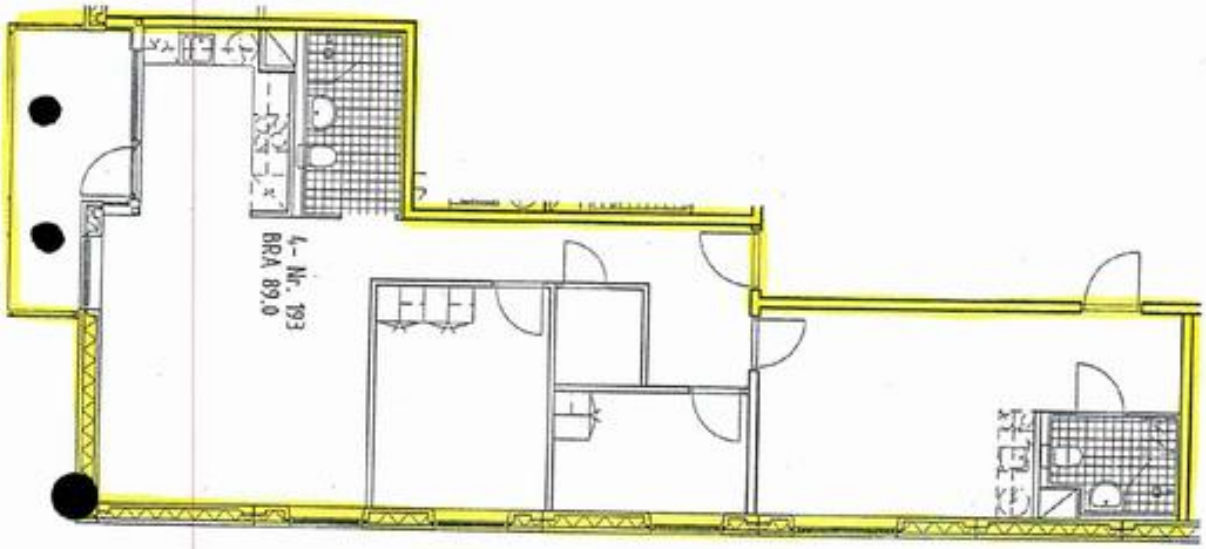
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn III
Seksjon 190

Badebakken
BRA = 89 m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 2
6.etasje





M= 1:100

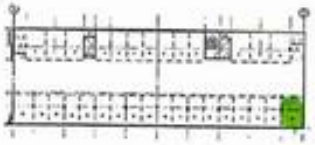
side205

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

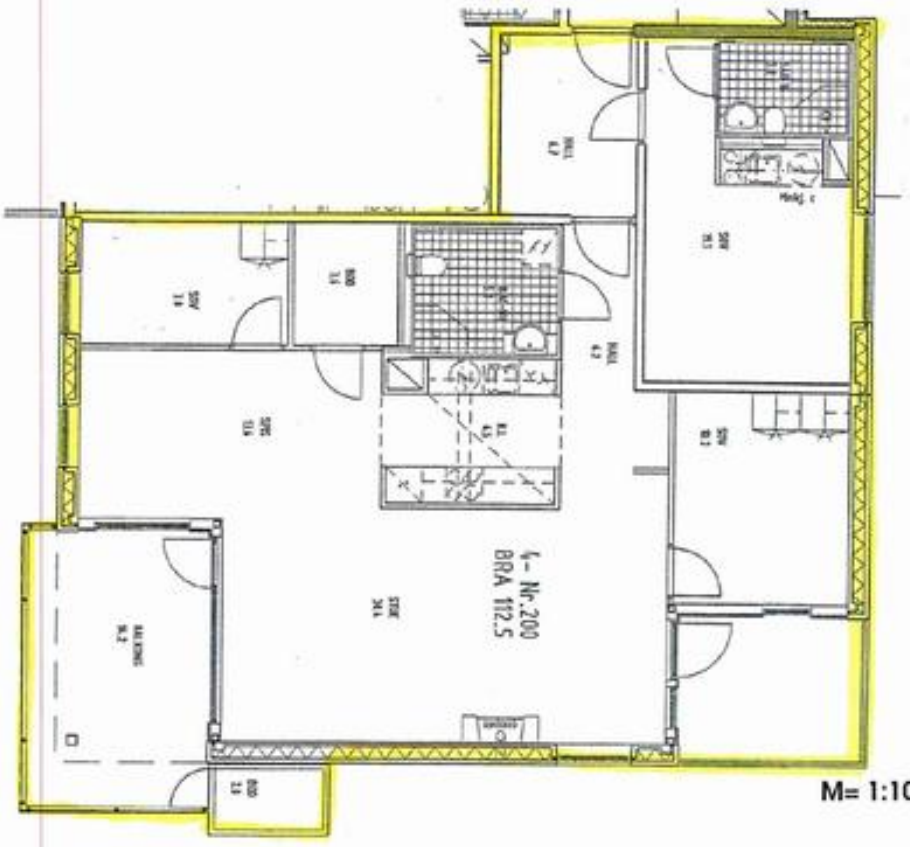
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	AD.: BADEBAKKEN NR. 28
Seksjon 191	BRA = 113 m2	2.etasje	



Leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



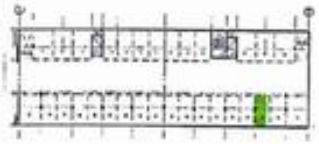
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 25
Seksjon 192	BRA = 72m2	2. etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

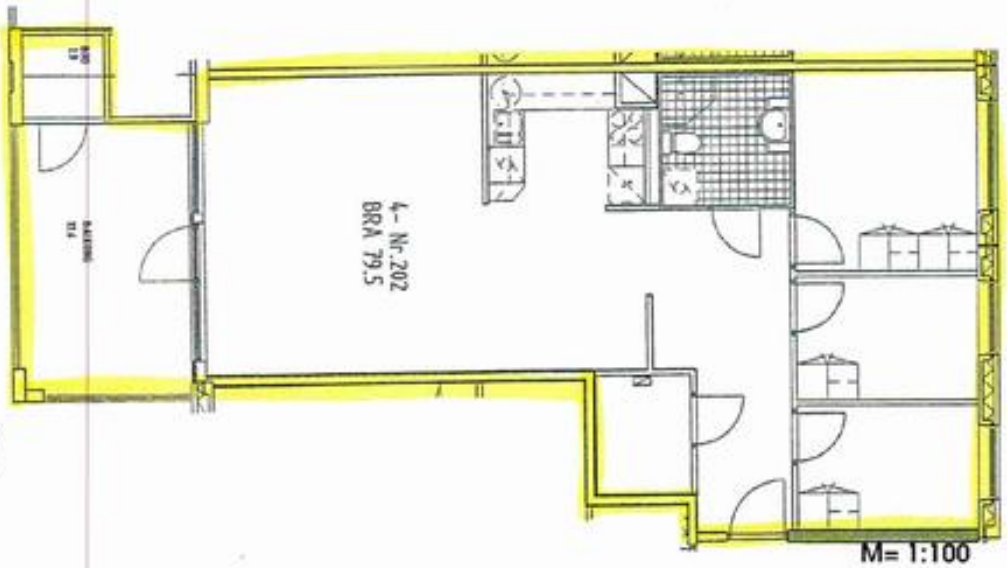
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 28
Seksjon 193	BRA = 79 m2	2.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

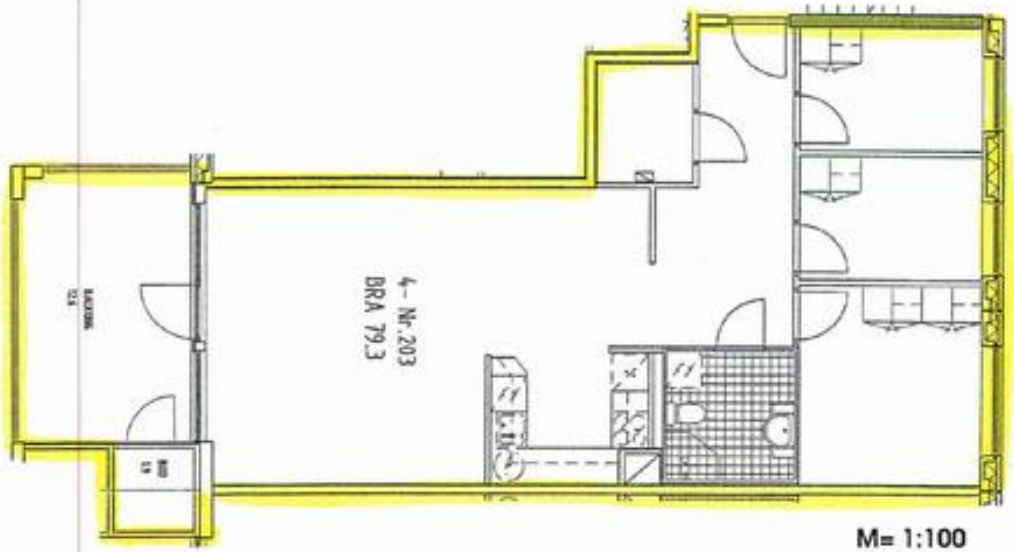
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 2 b
Seksjon 194	BRA = 79m2	2.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side209

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 26
Seksjon 195	BRA = 72m2	2.etasje	



Iolighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

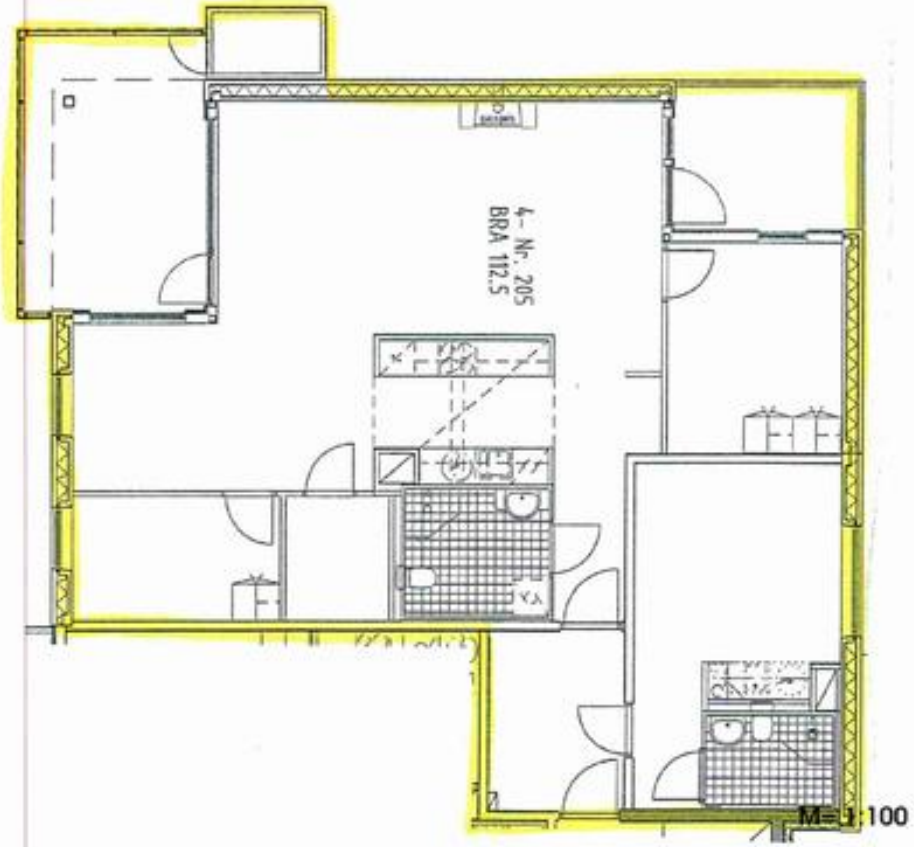
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	Adr.: Badebakken nr. 26
Seksjon 196	BRA = 113	2.etasje	



leilighetsplassering
(Hovedvei)



Garasjeplassering
(Tilleggsvei)



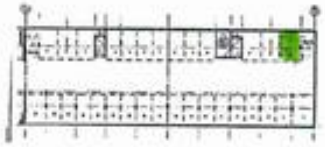
side211

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

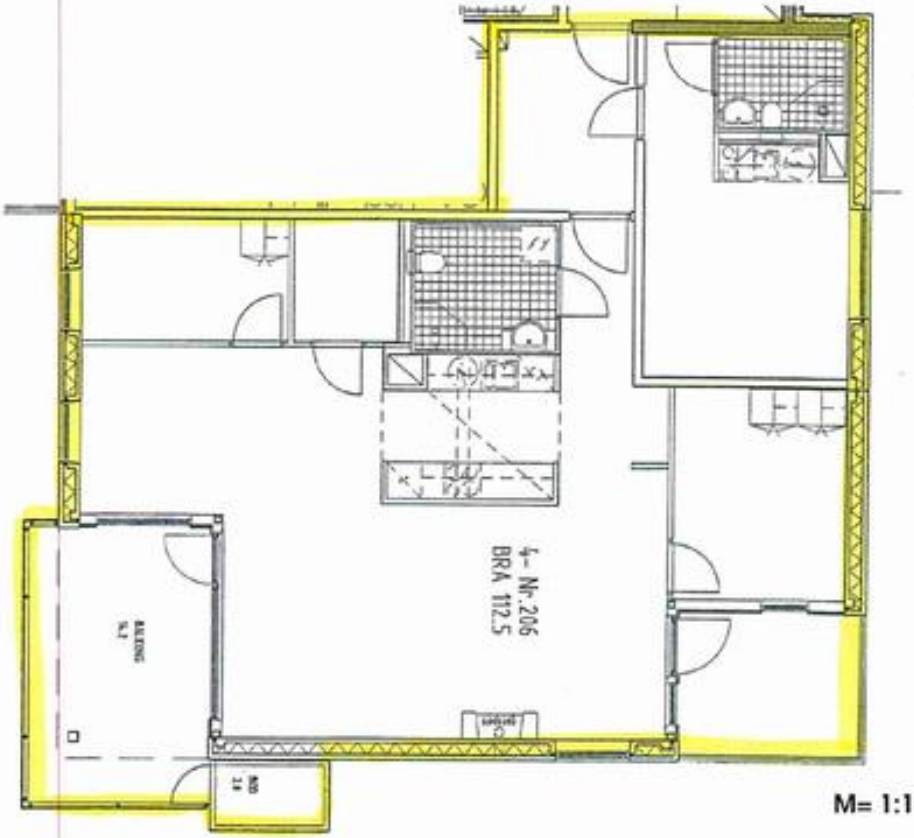
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 28
Seksjon 197	BRA = 113m2	3.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

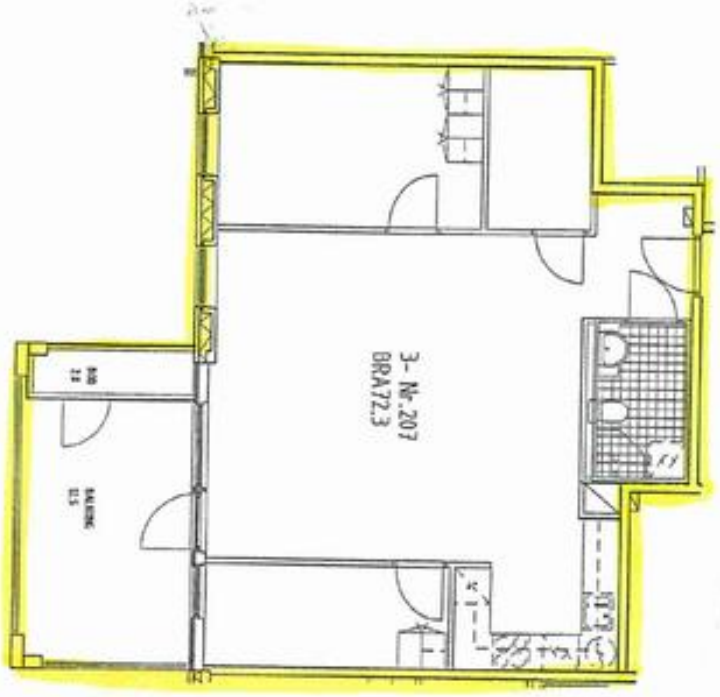
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 28
Seksjon 198	BRA = 72m2	3.etasje	



leilighetsplassering
(OVERSIKT)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

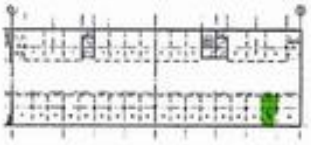
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV | Badebakken | Blokk C
Seksjon 199 | BRA = 79m2 | 3.etasje

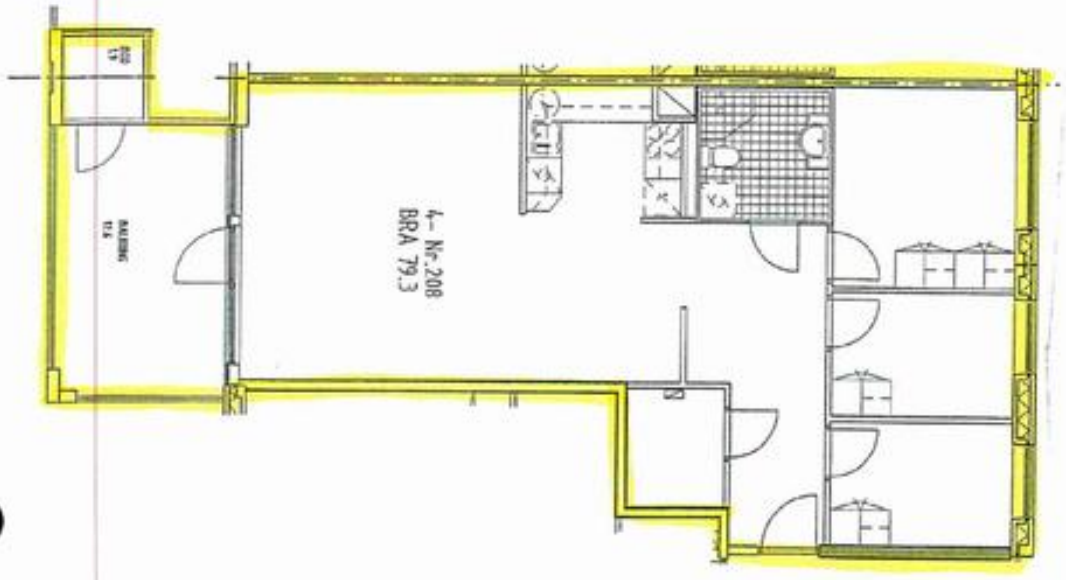
ADR.: BADEBAKKEN NR. 28



leilighetsplassering
(HOVEDBEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSBEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

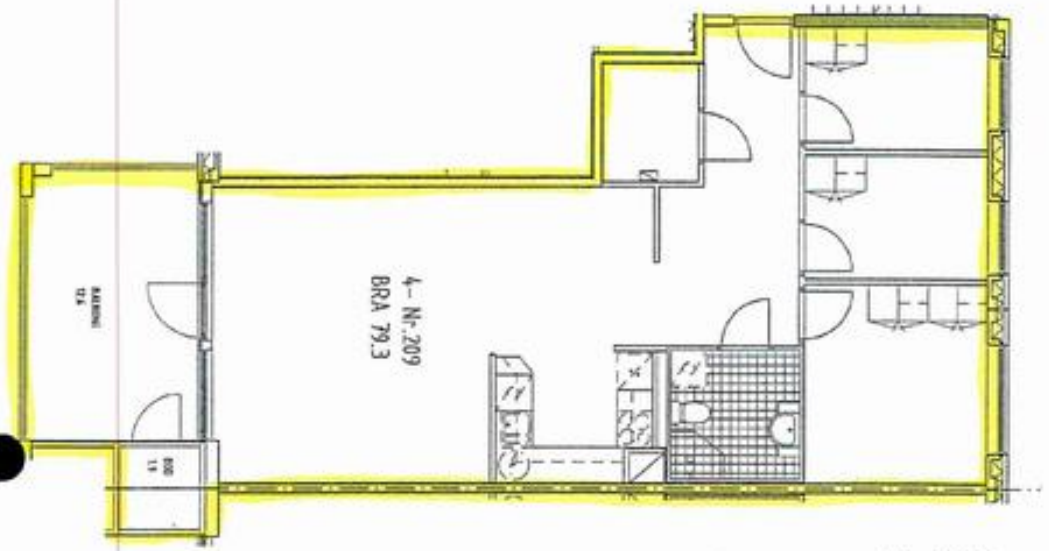
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 26
Seksjon 200	BRA = 79m2	3.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side215

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

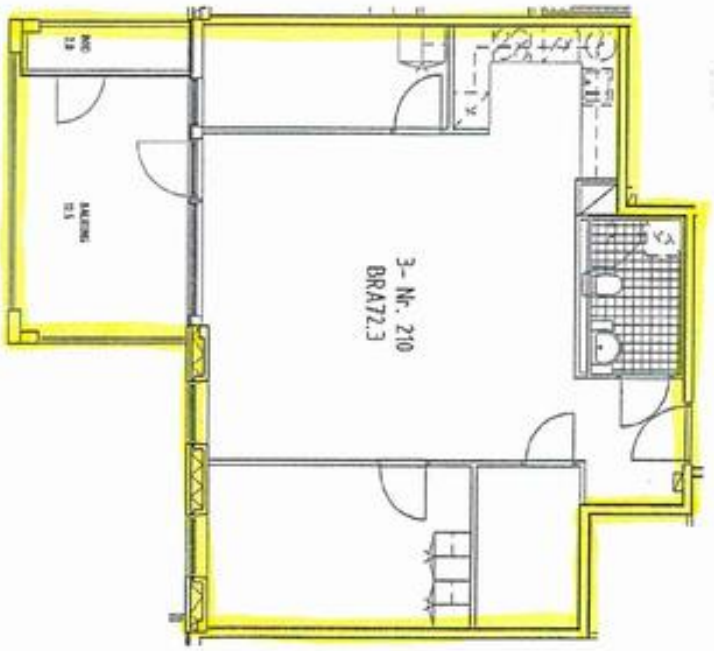
Byggetrinn IV | Badebakken | Blokk C ADR.: SAPESAICKEN NR. 26
Seksjon 201 | BRA = 72m2 | 3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 202

Badebakken
BRA = 113m2

Blokk C
3.etasje

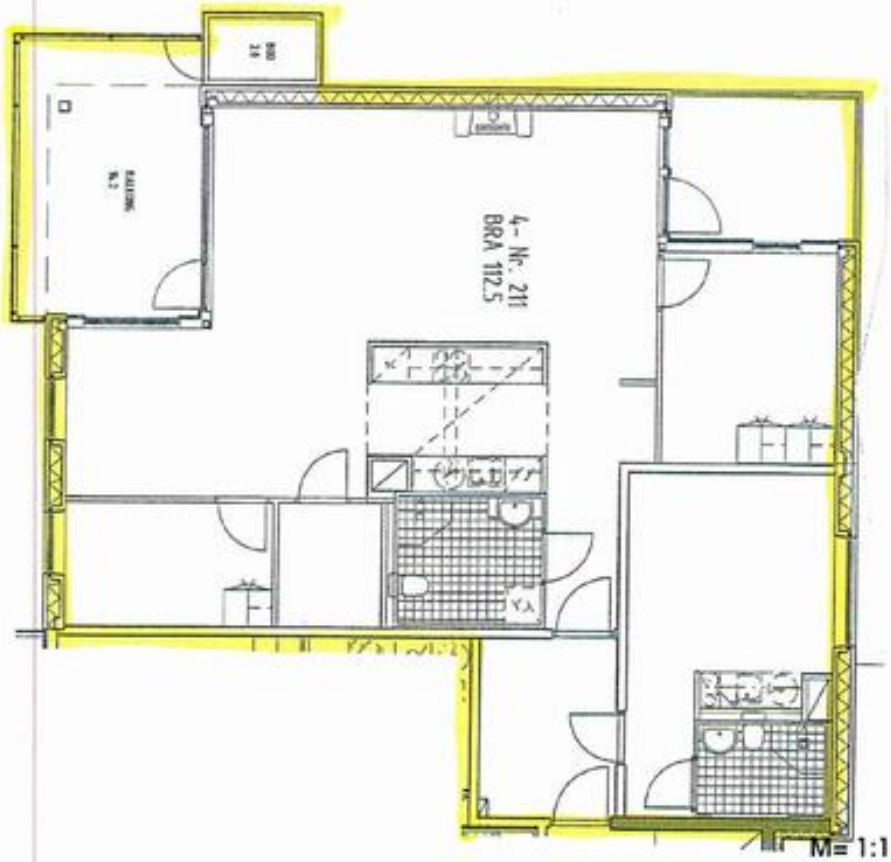
ADR.: BADEBAKKEN NR. 26



leilighetsplassering
(HOVEDKEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSPEL)



M= 1:100

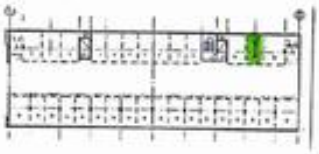
side 217

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

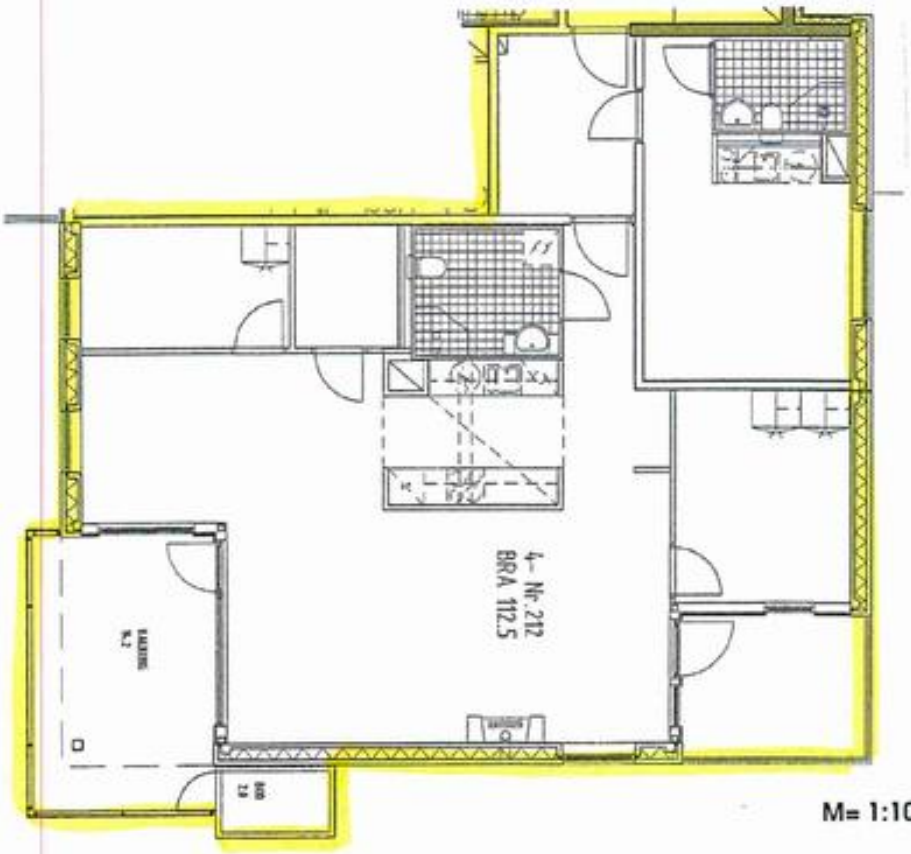
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	GATE: BAKEBAKKEN NR. 28
Seksjon 203	BRA = 113m2	4.etasje	



Iellighetsplassering
(HOVEDNR.)



Garasjeplassering
(TILLEGGSNR.)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

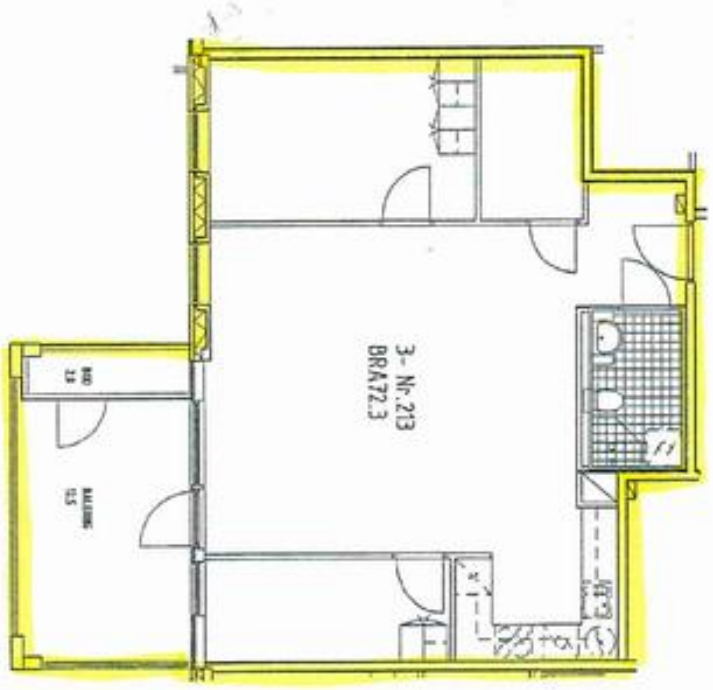
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 22
Seksjon 204	BRA = 72m2	4.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

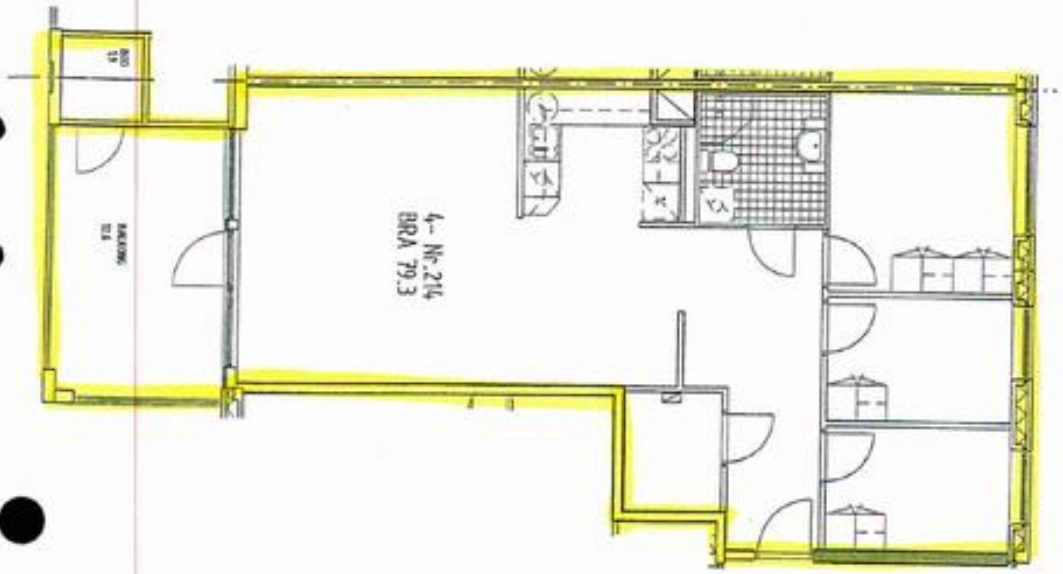
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BARESTADVEIEN NR. 28
Seksjon 205	BRA = 79m2	4.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 206

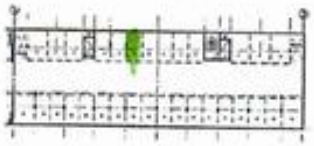
Badebakken
BRA = 79m2

Blokk C
4.etasje

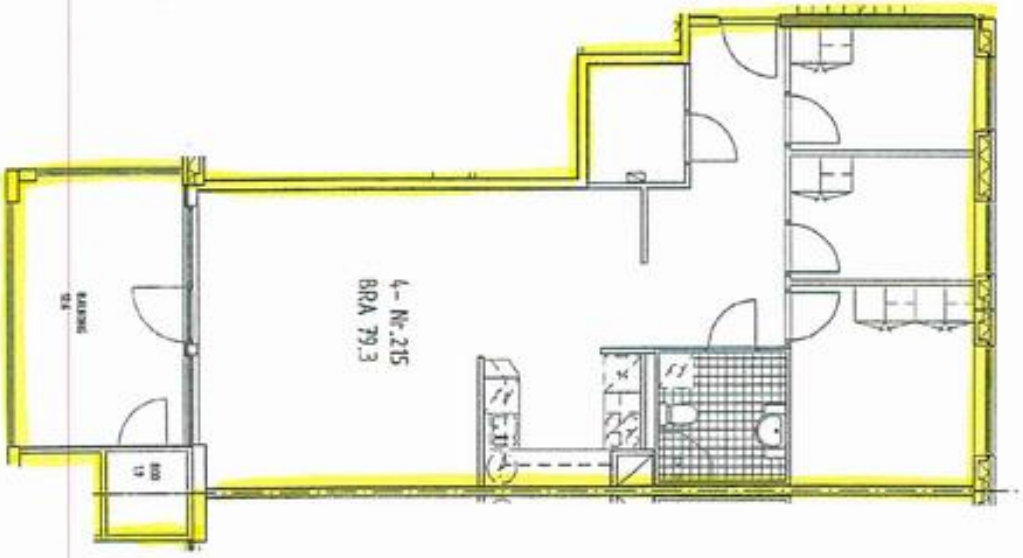
ADR.: BADEBAKKEN NR. 26



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side221

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk C	ADR.: BADEBAKKEN NR. 26
Seksjon 207	BRA = 72m2	4.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDSEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSSEL)



M= 1:100

side222

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 208

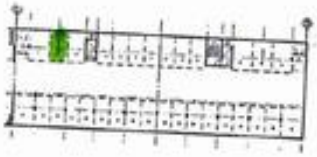
Badebakken
BRA = 113m2

Blokk C
4.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 26



leilighetsplassering
(HOVEDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side223

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 209

Badebakken
BRA = 85m2

Blokk C
5.etasje

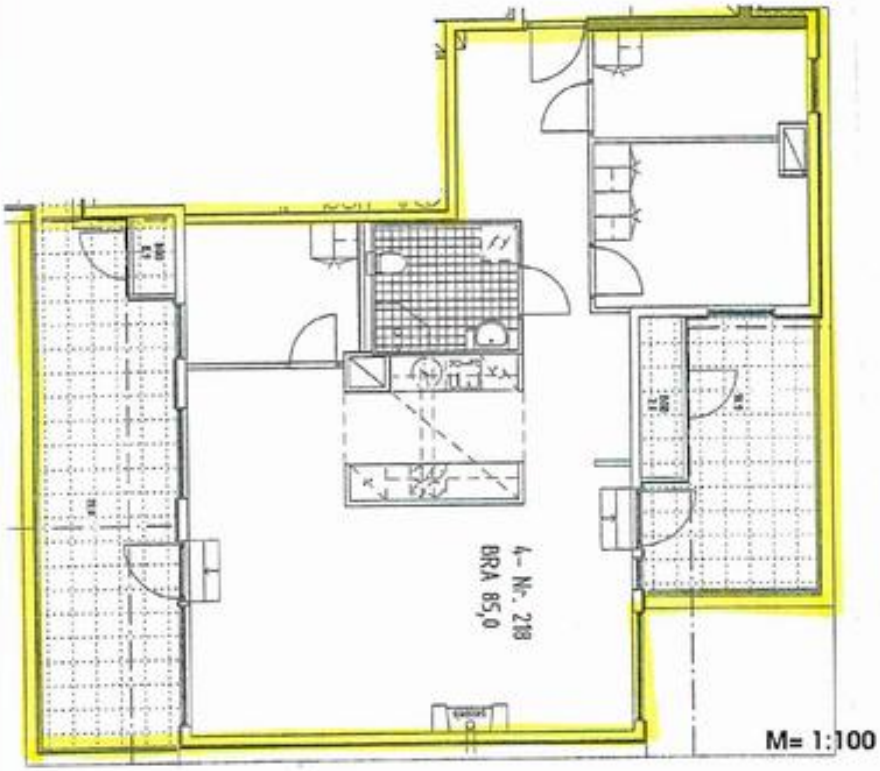
Adr.: Badebakken Nr. 28



leilighetsplassering
(HOVEDMODELL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSMODELL)



M= 1:100

side224

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 210

Badebakken
BRA = 48m2

Blokk C
5.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 28



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side225

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 211

Badebakken
BRA = 70m2

Blokk C
5.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 28



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side226

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 212

Badebakken
BRA = 70m2

Blokk C ADR.: BADEBAKKEN NR. 26
5.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side227

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 213

Badebakken
BRA = 48m2

Blokk C
5.etasje

Adr.: BADEBAKKEN NR. 26



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side228

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 214

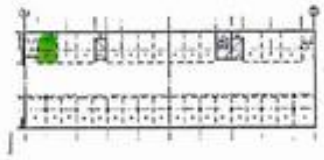
Badebakken
BRA = 85m2

Blokk C
5.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 26



leilighetsplassering
(HOVEDNR.)



Garasjeplassering
(TILLEGGSNR.)



M= 1:100

side 229

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 215

Badebakken
BRA = 79m2

Blokk B
1.etasje

ADR.: BADEBRUKKEN NR. 34



leilighetsplassering
(HOVEDOPPGAVE)



Garasjeplassering
(TILLEGGSOPPGAVE)



M= 1:100

side230

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 216

Badebakken
BRA = 73m2

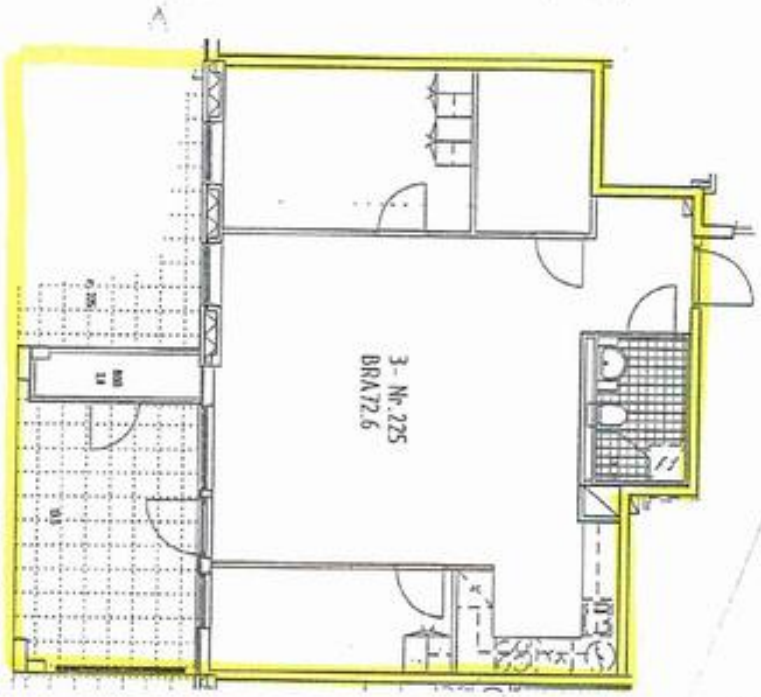
Blokk B
1.etasje



leilighetsplassering



Garasjeplassering



M= 1:100

side231

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B
Seksjon 217	BRA = 81m2	1.etasje

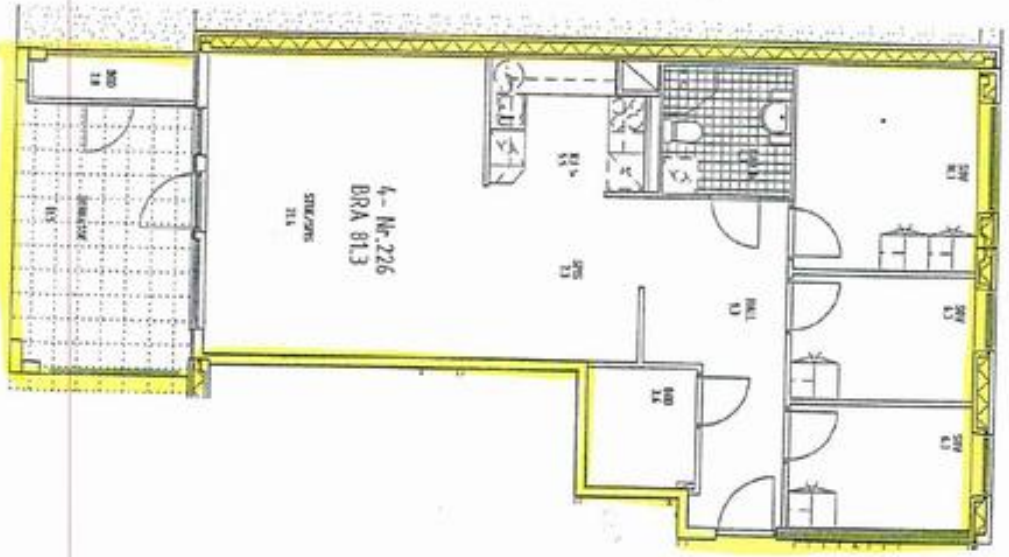
ADR.: SVARTÅKRENN NR. 34



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 218

Badebakken
BRA = 96m2

Blokk B
1.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 32



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGS DEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV | Badebakken | Blokk B ADR.: BADEBAKKEN NR. 32
Seksjon 219 | BRA = 66m2 | 1.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDKEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSBEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

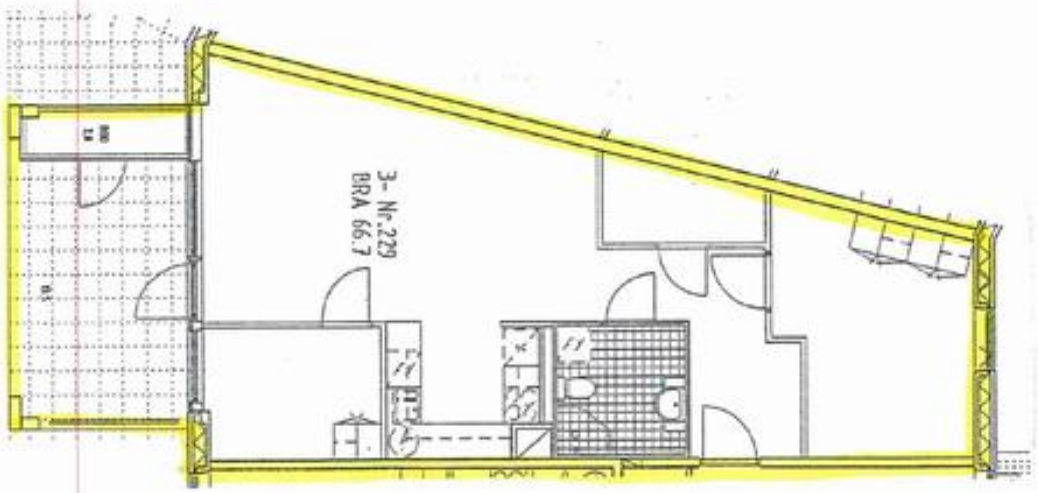
Byggetrinn IV Seksjon 220	Badebakken BRA = 67m2	Blokk B 1.etasje	ADR: BARKEALLEEN NR. 32



leilighetsplassering
(HOVEDPEL)



Garasjeplassering
(MILJØBILPEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

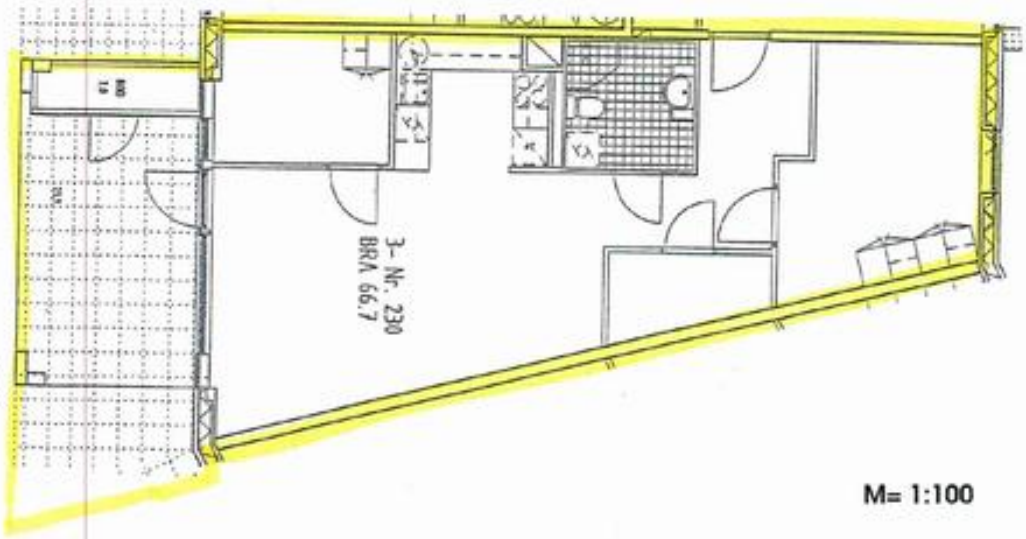
Byggetrinn IV | Badebakken | Blokk B
Seksjon 221 | BRA = 67m2 | 1.etasje



leilighetsplassering



Garasjeplassering



M= 1:100

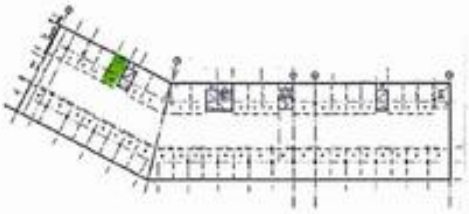
side236

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

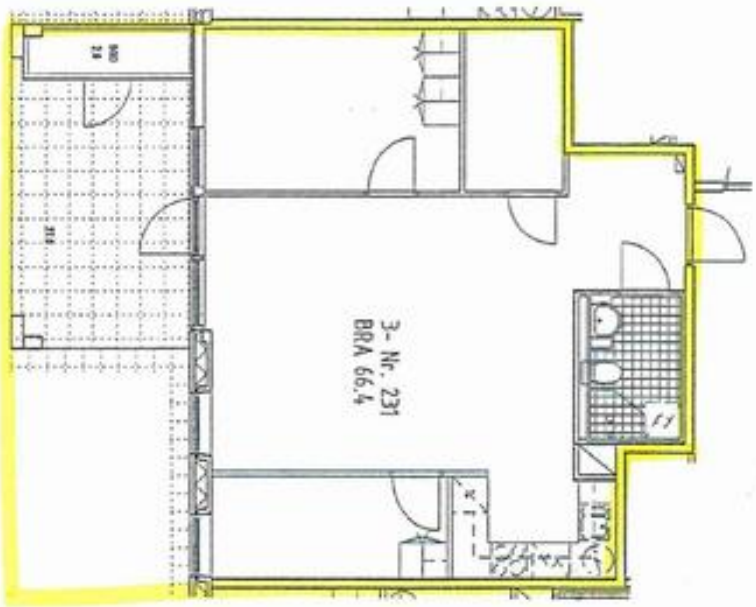
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B	ADR.: BADEMIGGEN NR. 30
Seksjon 222	BRA = 66m2	1.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDVEI)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

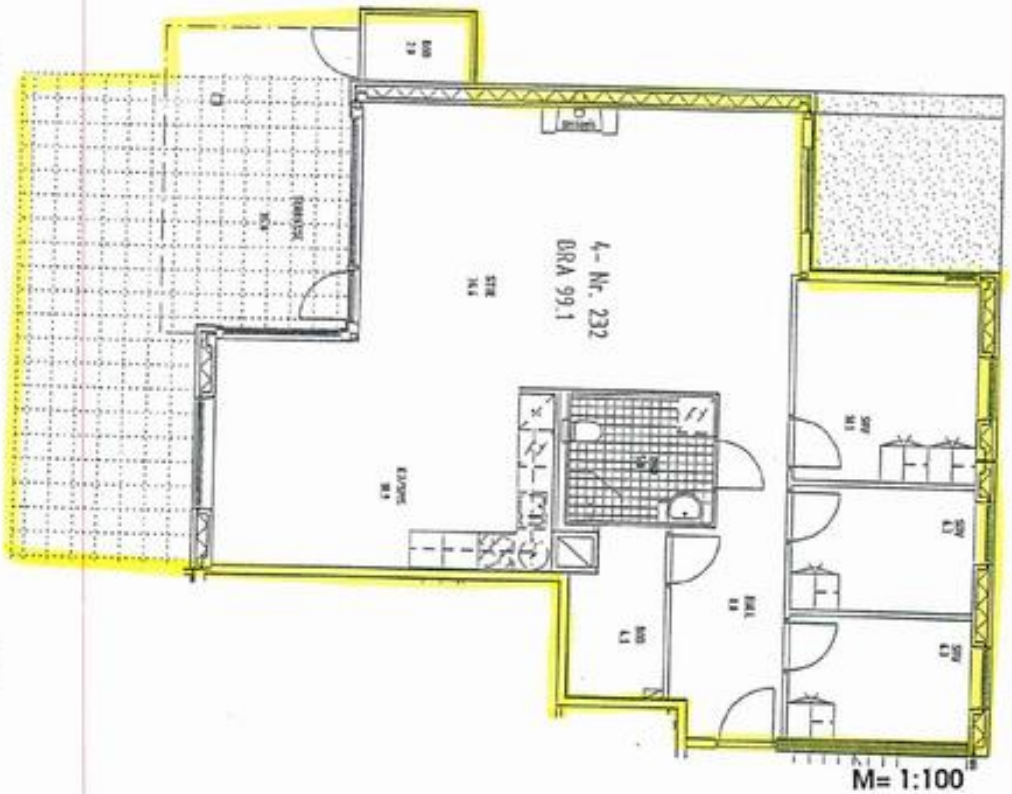
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B	ADR.: BADEBAKKEN NR. 30
Seksjon 223	BRA = 99m2	1.etasje	



Iellighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side238

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 224

Badebakken
BRA = 93m2

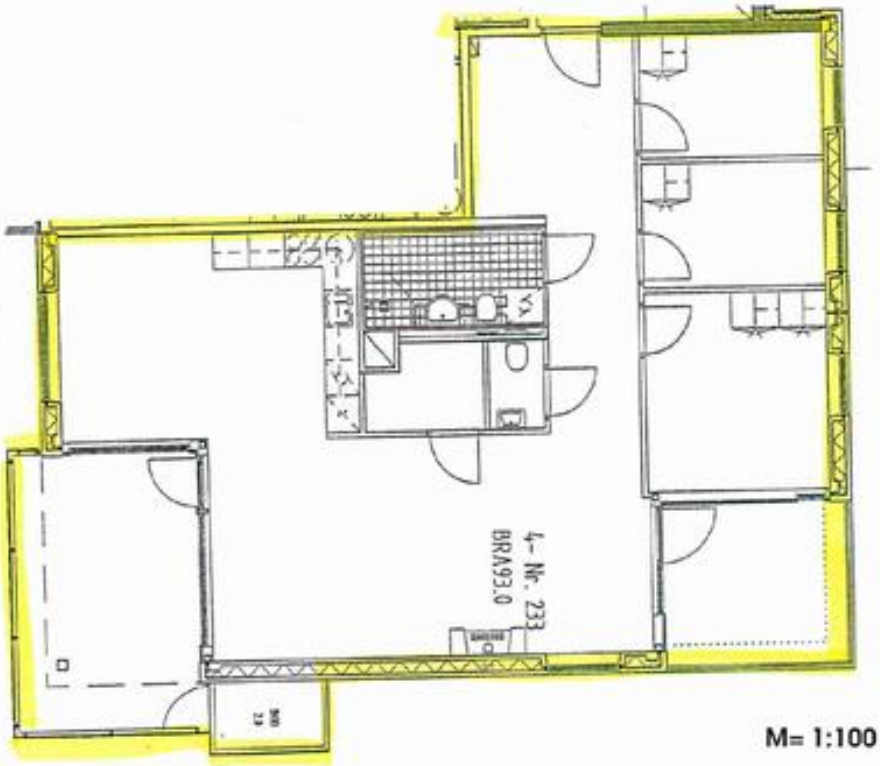
Blokk B
2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side239

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

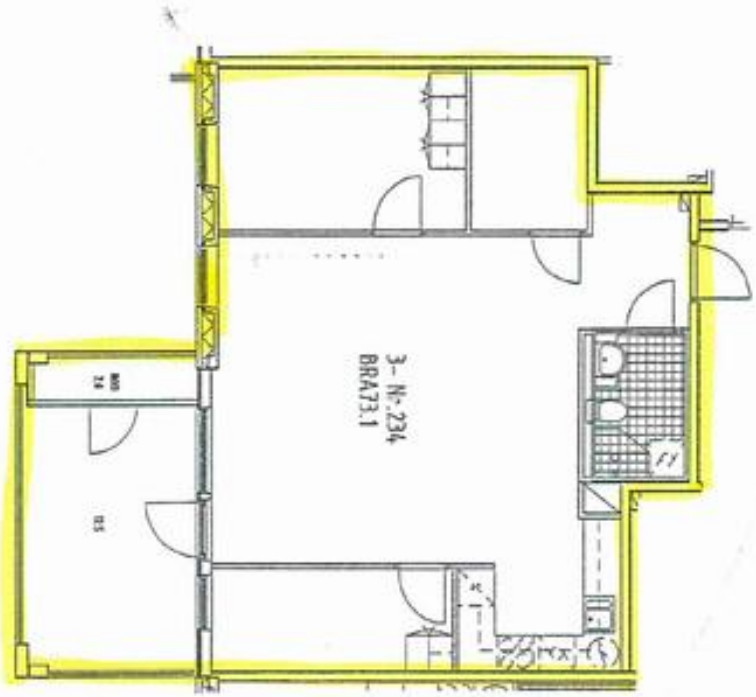
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B	ADR.: BADEBAKKEN NR. 34
Seksjon 225	BRA = 73m2	2.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 226

Badebakken
BRA = 80m2

Blokk B
2.etasje

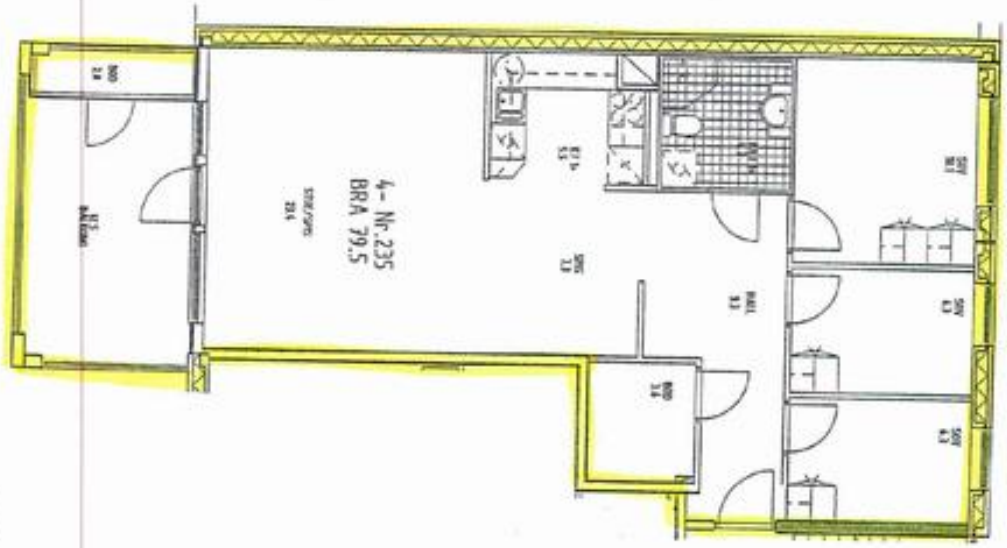
ADR.: BADEBAKKEN NR. 54



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILBYGGDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 227

Badebakken
BRA = 95m2

Blokk B
2.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 32



leilighetsplassering
(fotballen)



Garasjeplassering
(TILBAKSIDEN)



M= 1:100

side242

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 228

Badebakken
BRA = 66m2

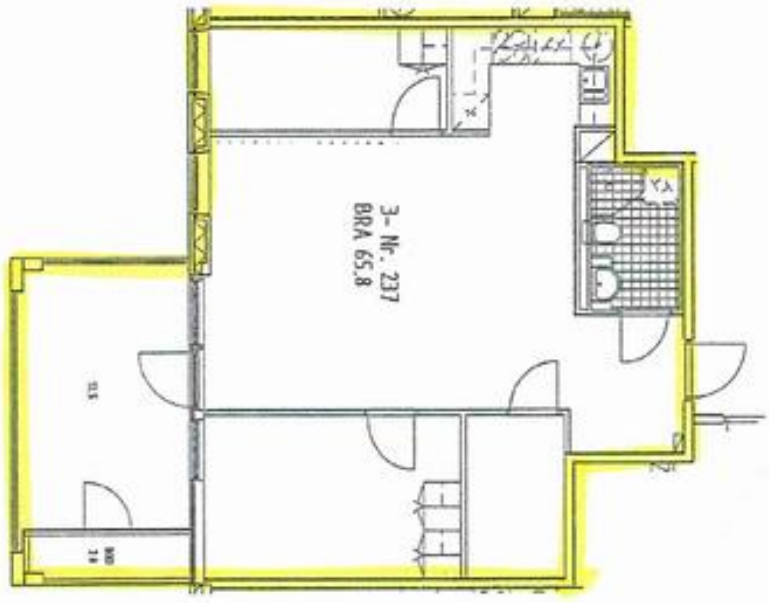
Blokk B ADR.: SAVÉBACKEN NR. 32
2.etasje



leilighetsplassering
(fotoboks)



Garasjeplassering
(tilleggsboks)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 229

Badebakken
BRA = 80m2

Blokk B
2.etasje

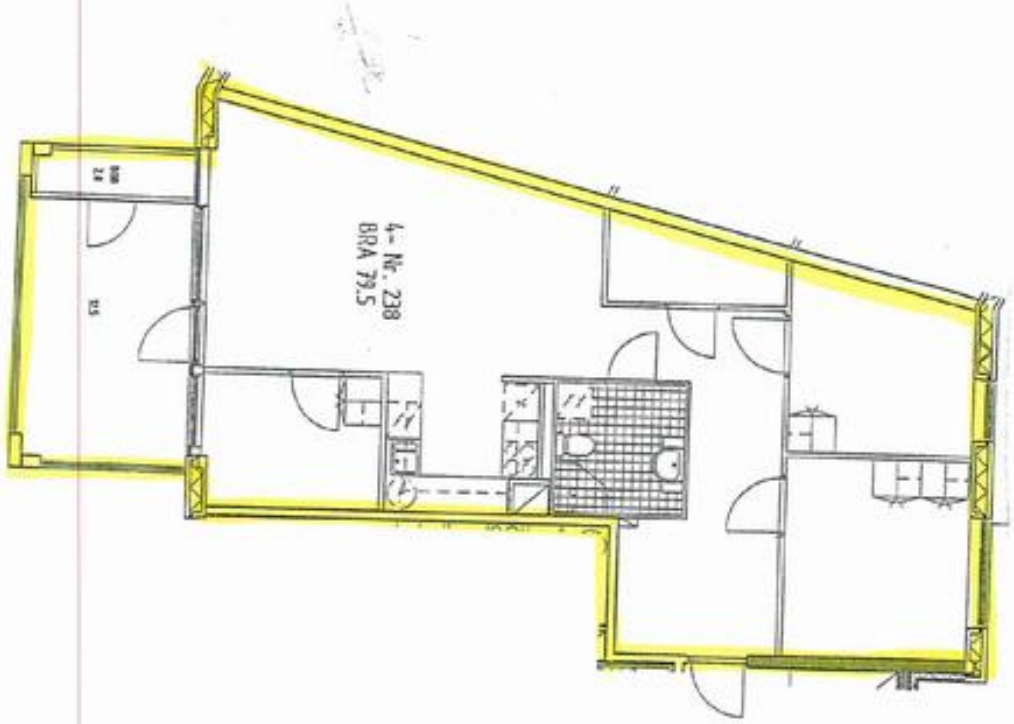
ADR.: BADEBAKKEN NR. 32



leilighetsplassering
(HOVEDNR.)



Garasjeplassering
(TILLEGGSNR.)



M= 1:100

side244

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 230

Badebakken
BRA = 80m2

Blokk B
2.etasje

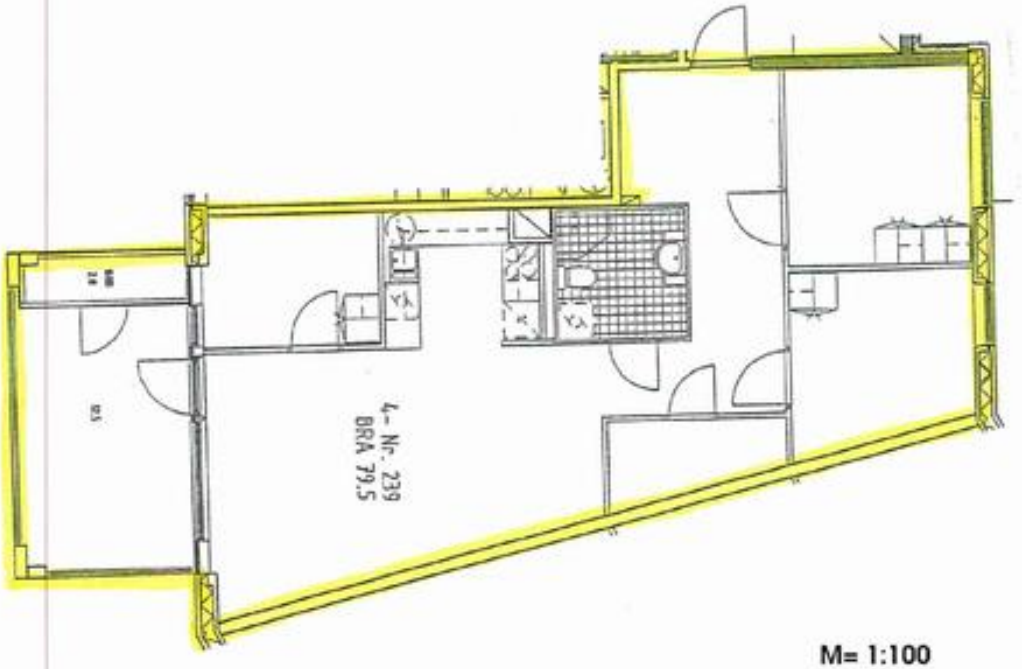
ADR.: BADEBAKKEN NR. 30



leilighetsplassering
(HOVEDKART)



Garasjeplassering
(TILLEGGSKART)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 231

Badebakken
BRA = 66m2

Blokk B ADR.: SANDBAKKEN NR. 30
2.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILBYGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 232

Badebakken
BRA = 97m2

Blokk B ADR.: BADEBAKKEN NR. 30
2.etasje



leilighetsplassering
(ROUGEMERKET)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side247

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 233

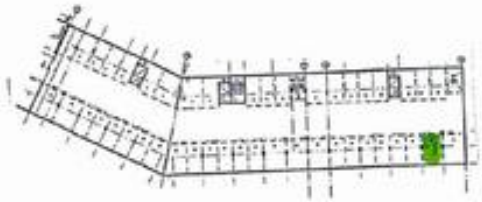
Badebakken
BRA = 93m2

Blokk B
3.etasje

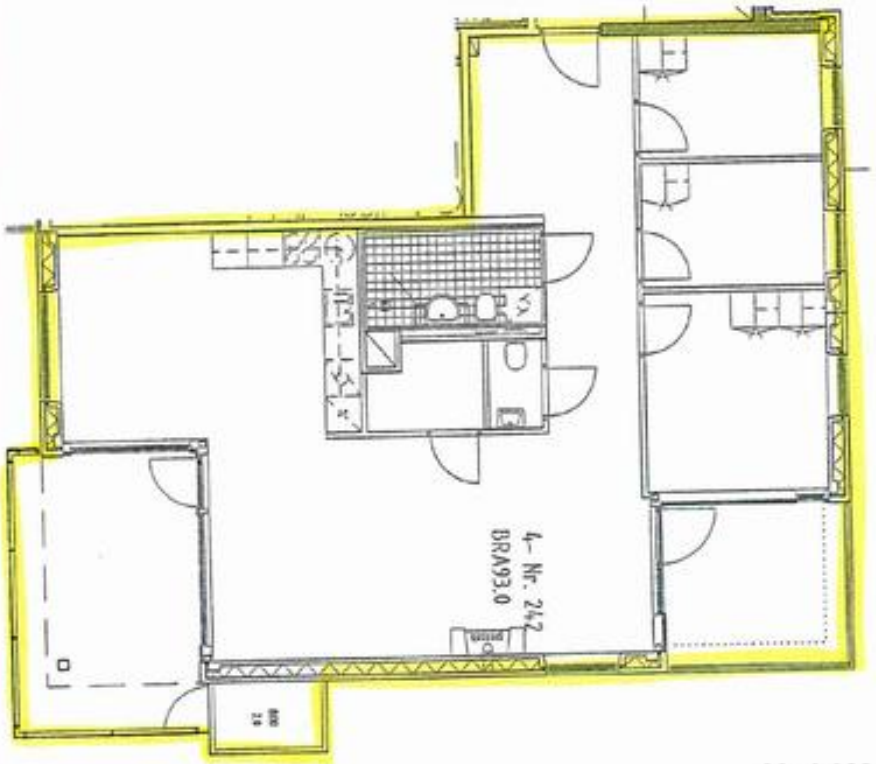
Adr.: BAKES ACKREN NR 34



leilighetsplassering
(FOLIOPEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSBEL)



M= 1:100

side248

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400

Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 234

Badebakken
BRA = 73m2

Blokk B
3.etasje

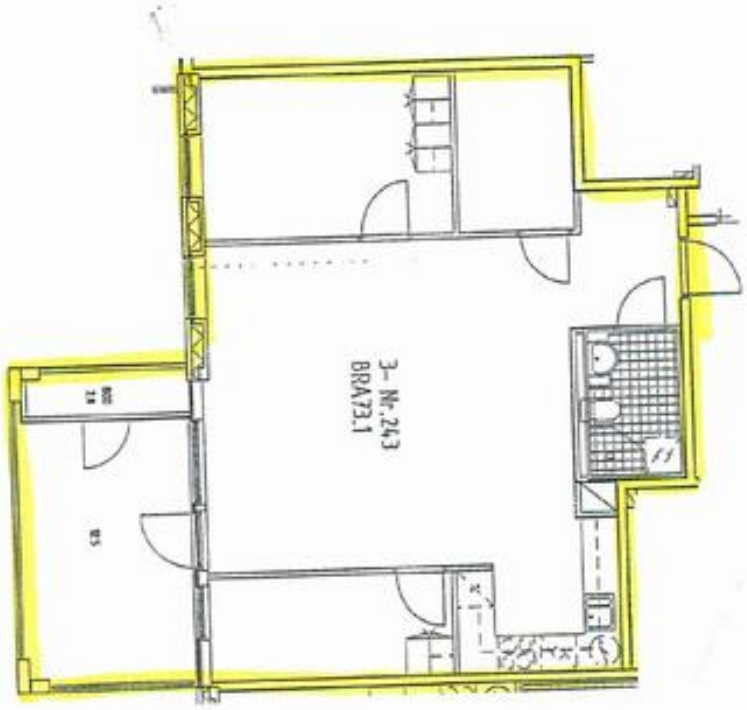
ADR.: BADEBAKKEN NR. 54



leilighetsplassering
(fellesdel)



Garasjeplassering
(fellesdel)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 235

Badebakken
BRA = 80m2

Blokk B
3.etasje

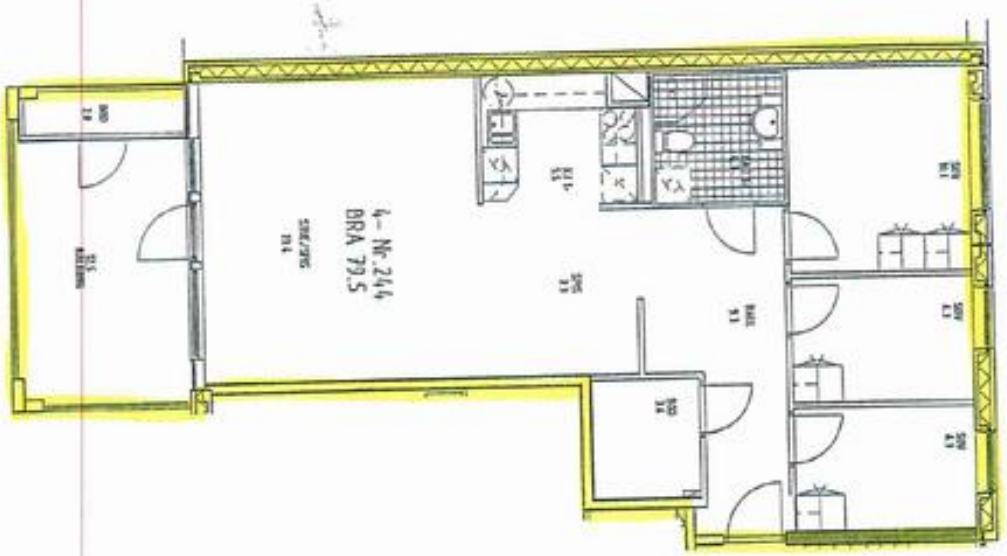
APP.: BADEBAKKEN NR. 34



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side250

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 236

Badebakken
BRA = 95m2

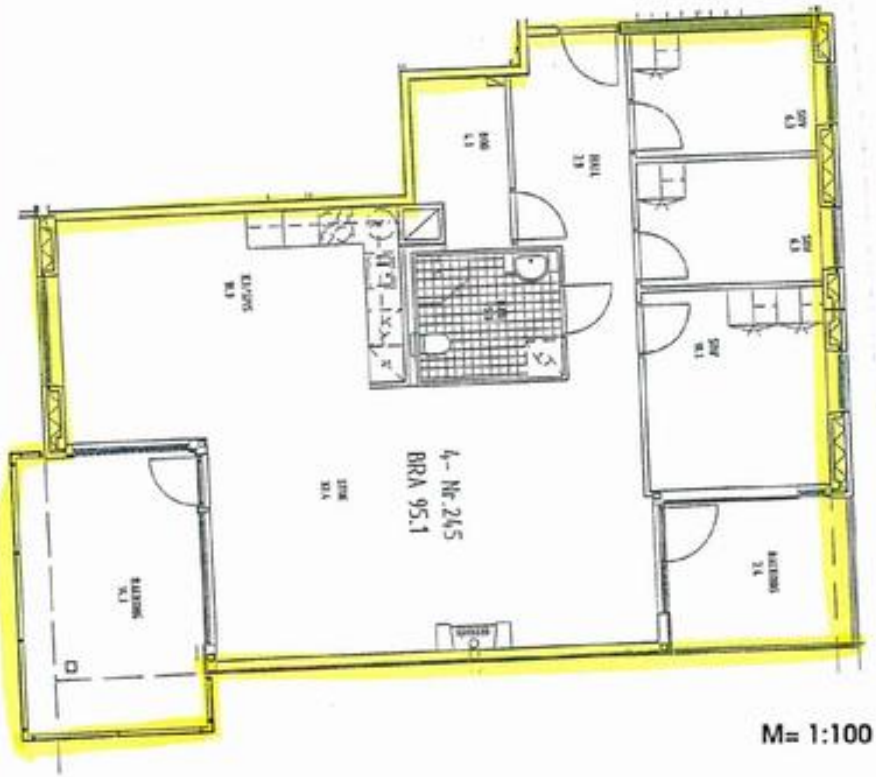
Blokk B ADR: BADEBAKKEN NR. 32
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side251

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 237

Badebakken
BRA = 66m2

Blokk B
3.etasje

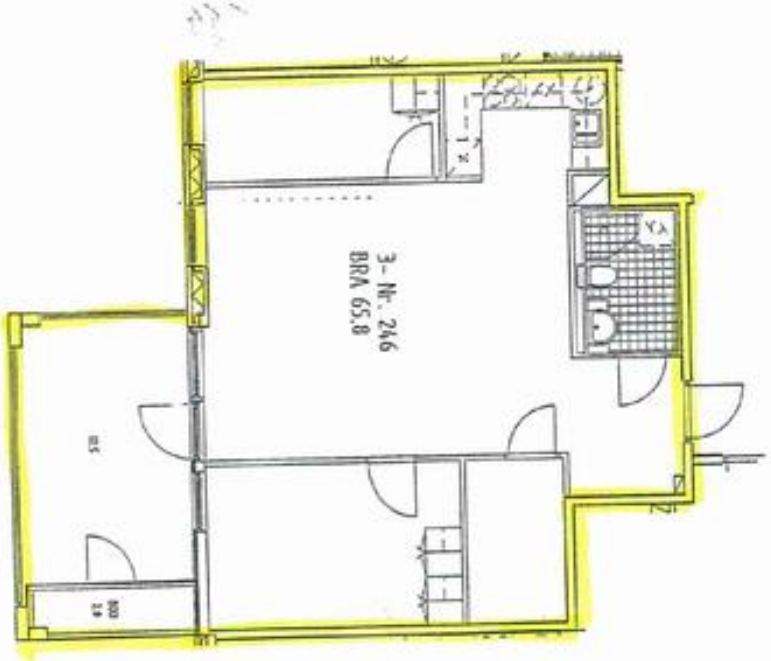
ADR.: BADEBAKKEN NR. 32



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 238

Badebakken
BRA = 80m2

Blokk B
3.etasje

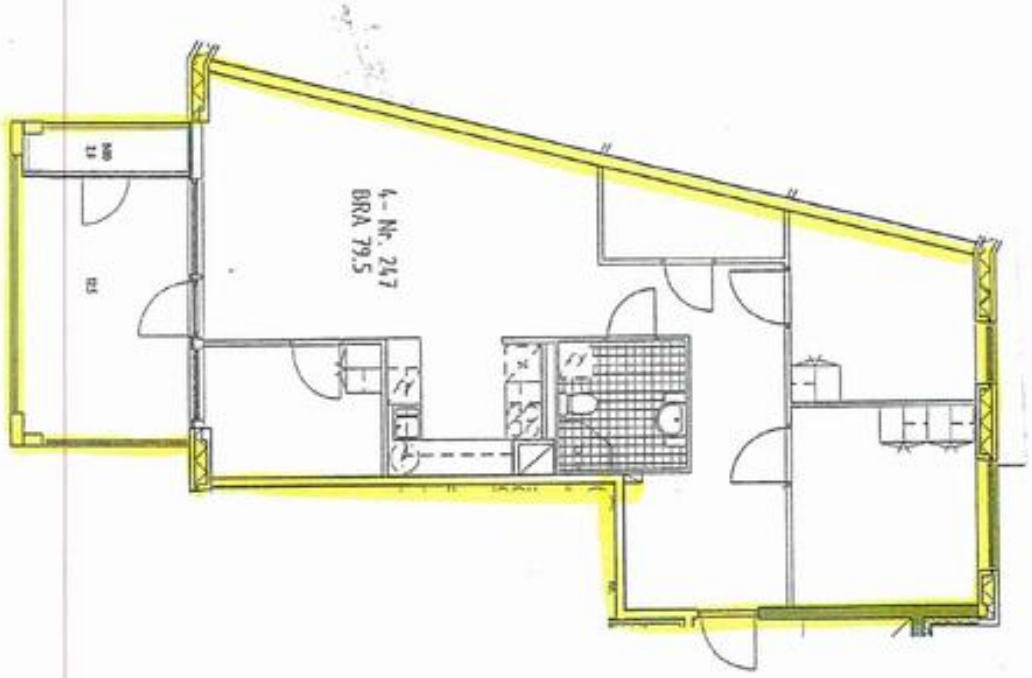
ADR.: BADEBAKKEN NR. 32



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400

Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 239

Badebakken
BRA = 80m2

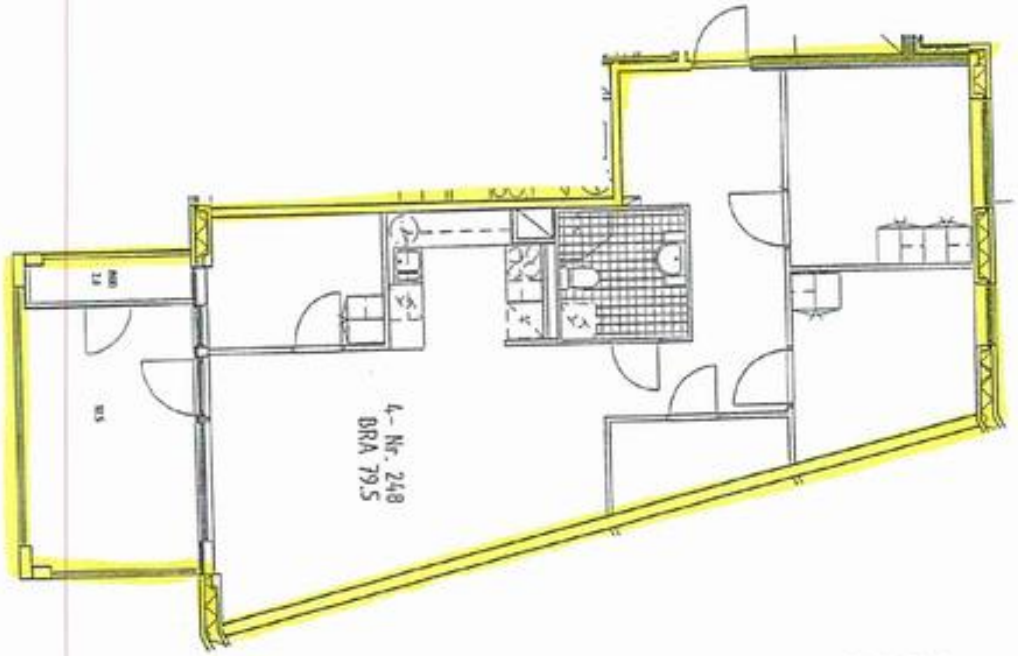
Blokk B ADR.: SANDBAKKEN NR. 50
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILBYGGSDEL)



M= 1:100

side254

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 240

Badebakken
BRA = 66m2

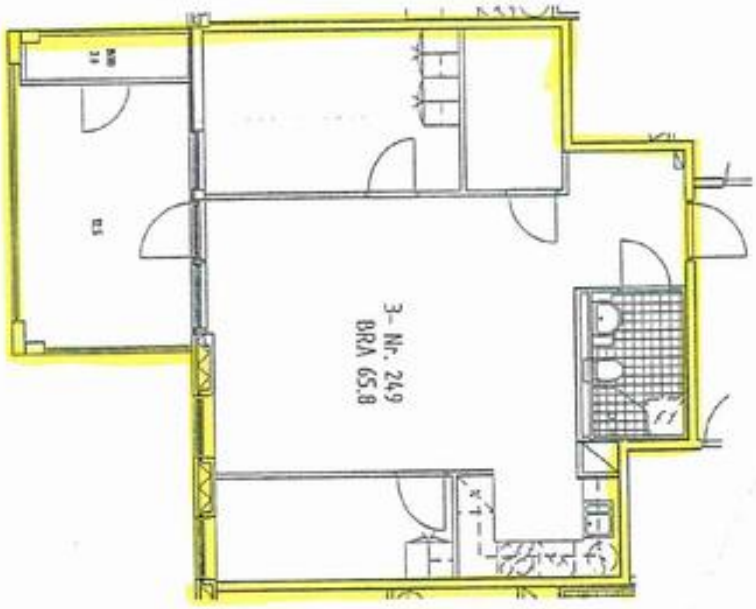
Blokk B ADR.: BADEBAKKEN NR. 30
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

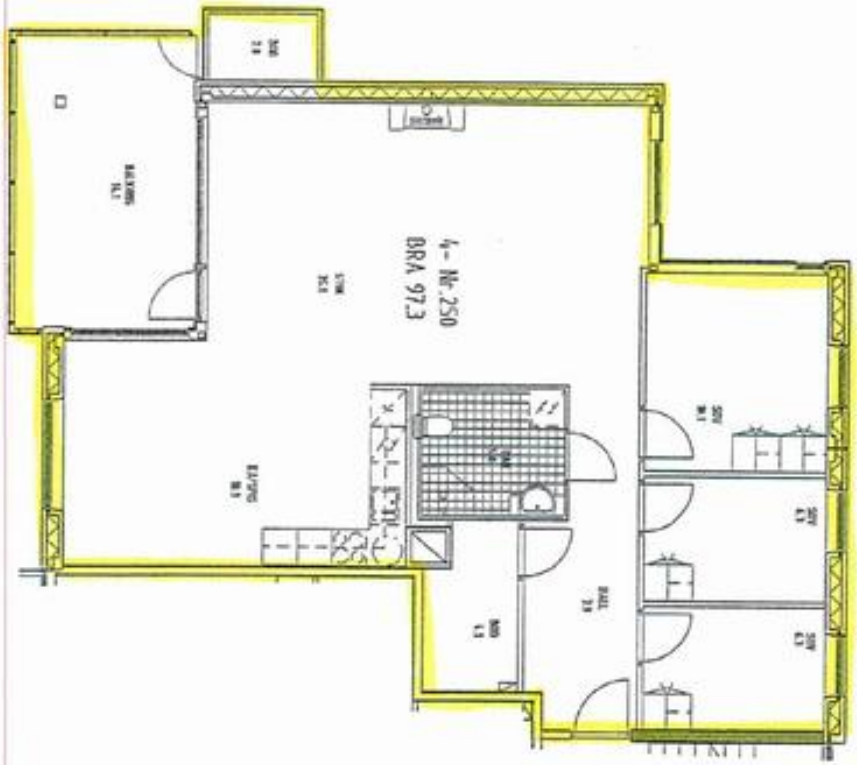
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B	ADR.: BADEBAKKEN NR. 50
Seksjon 241	BRA = 97m2	3.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side256

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400

Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 242

Badebakken
BRA = 73m2

Blokk B
4.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 39



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side257

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 243

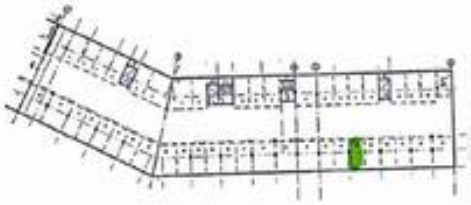
Badebakken
BRA = 48m2

Blokk B
4.etasje

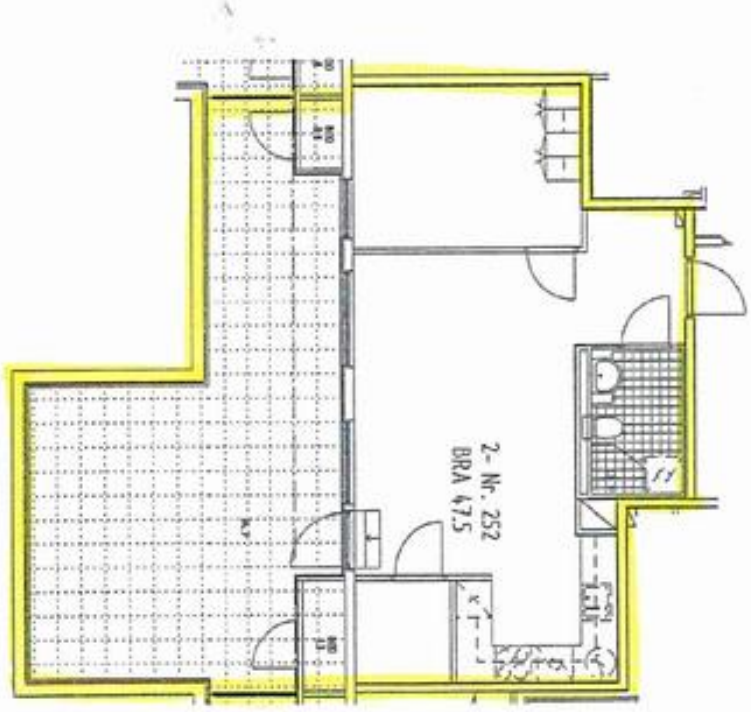
ADR.: BADEBAKKEN NR. 34



Leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 258

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 244

Badebakken
BRA = 71m2

Blokk B
4.etasje

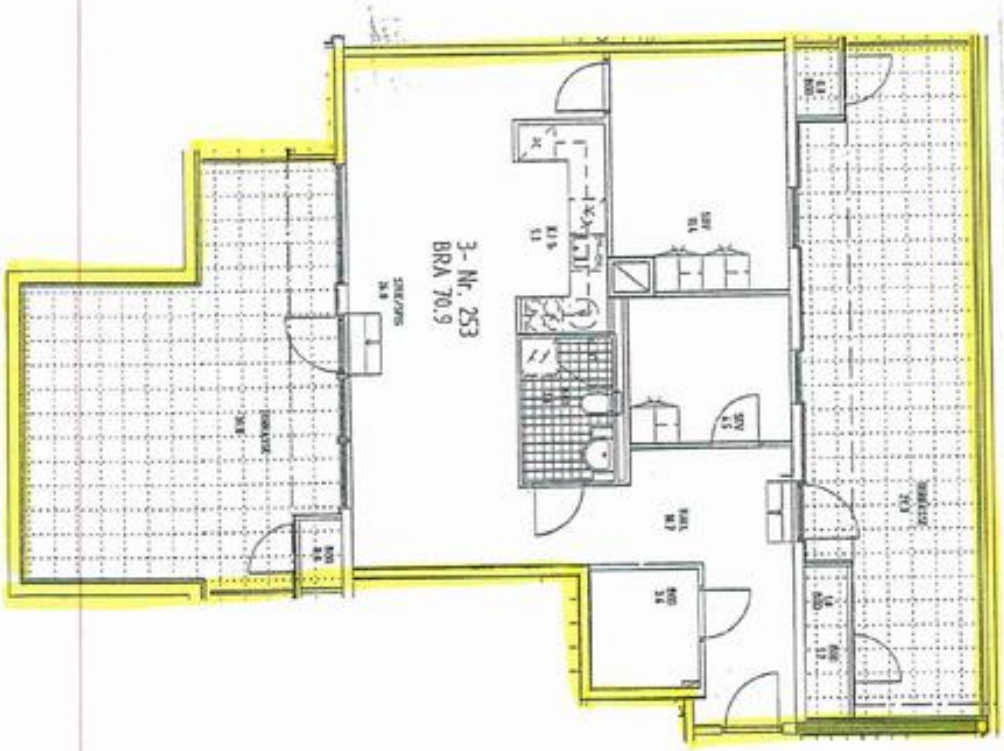
ADR.: BADEBAKKEN NR. 39



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side259

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

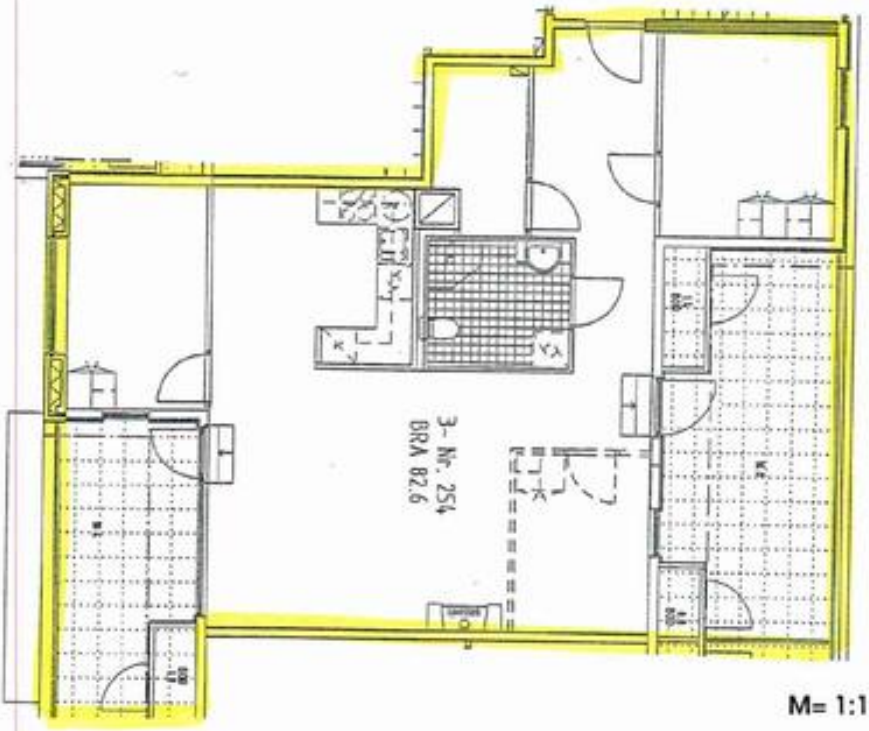
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B ADR.: BADEBAKKEN NR. 32
Seksjon 245	BRA = 83m	4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 246

Badebakken
BRA = 44m2

Blokk B
4.etasje

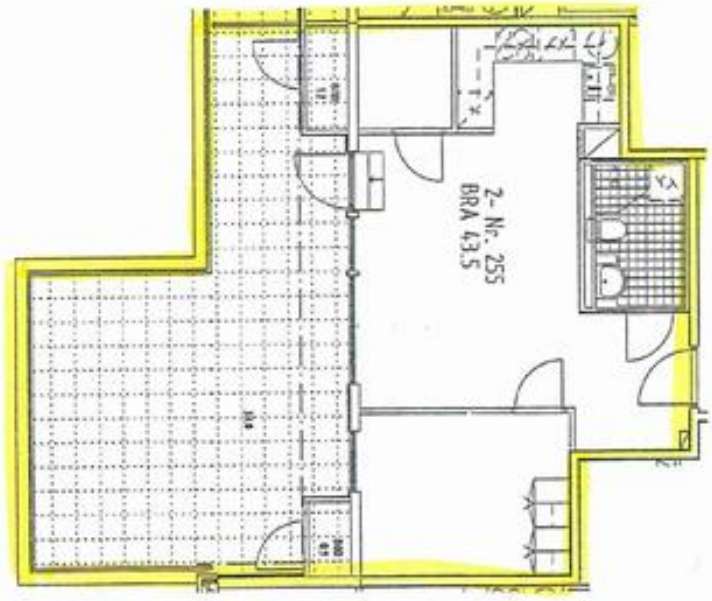
ADR.: BADEBAKKEN NR. 32



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

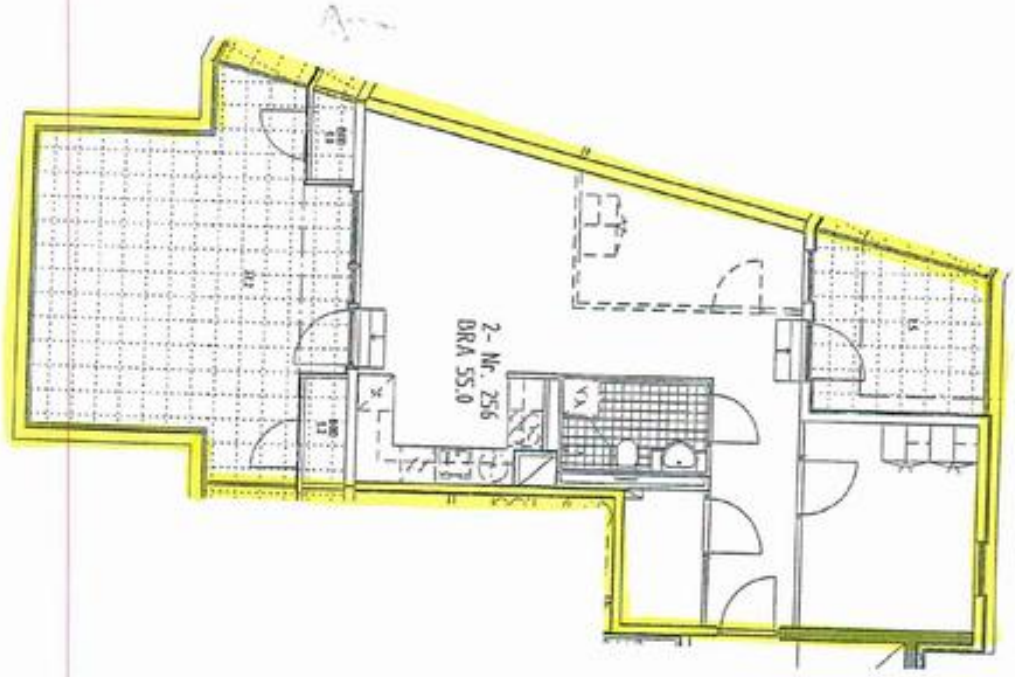
Byggetrinn IV	Badebakken	Blokk B	ADR.: SMEDBAKKEN NR. 32
Seksjon 247	BRA = 55m2	4.etasje	



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side262

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 248

Badebakken
BRA = 55m2

Blokk B
4.etasje

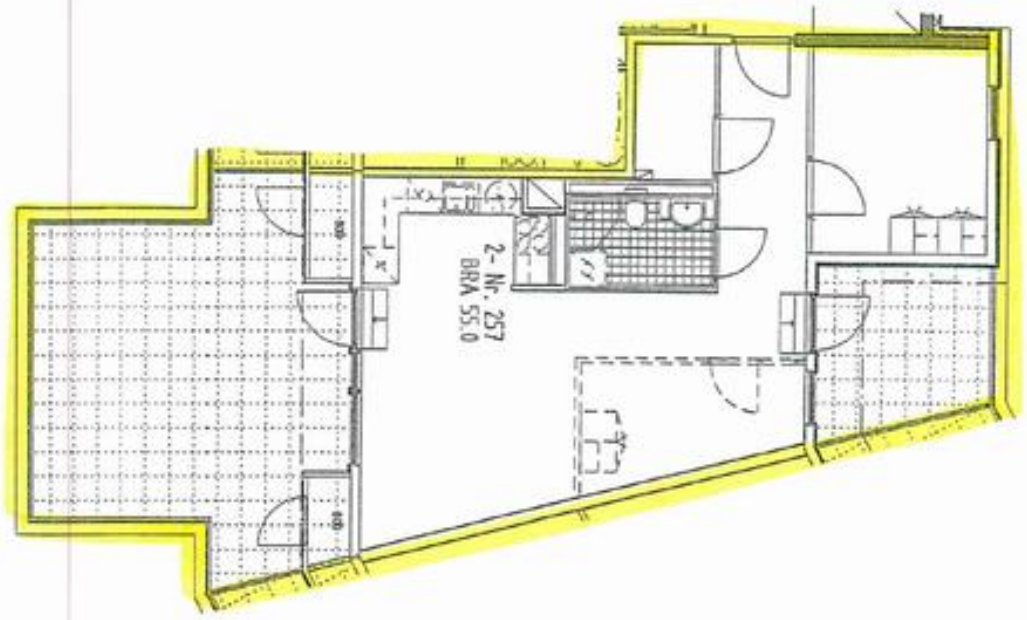
ADR.: BADEBAKKEN NR. 30



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 249

Badebakken
BRA = 44m2

Blokk B
4.etasje

ADR.: BADEBAKKEN NR. 30



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

side 264

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn IV
Seksjon 250

Badebakken
BRA = 76m2

Blokk B ADR.: BADEBAKKEN NR. 30
4.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL



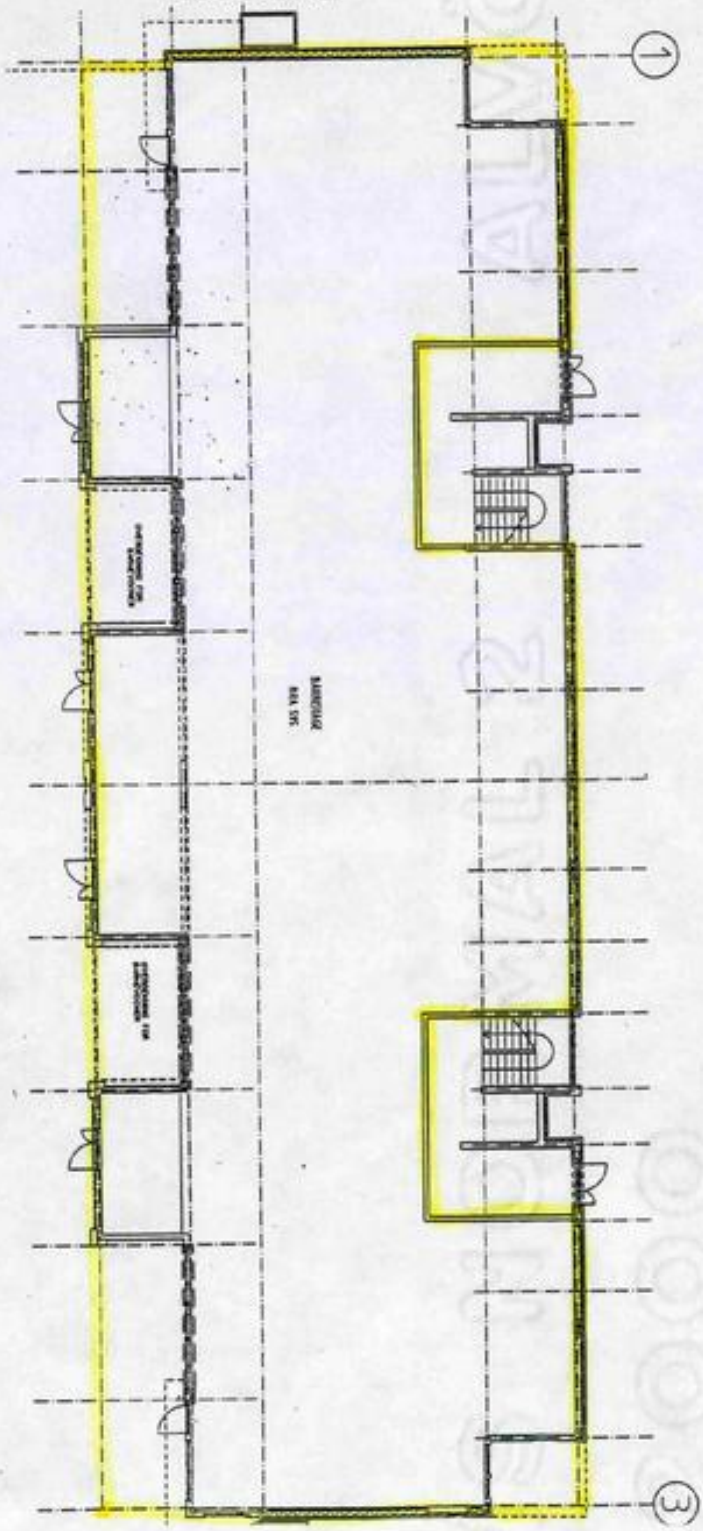
M= 1:100

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Seksjon 251
Blokk C

Barnehage
BRA=595 m2

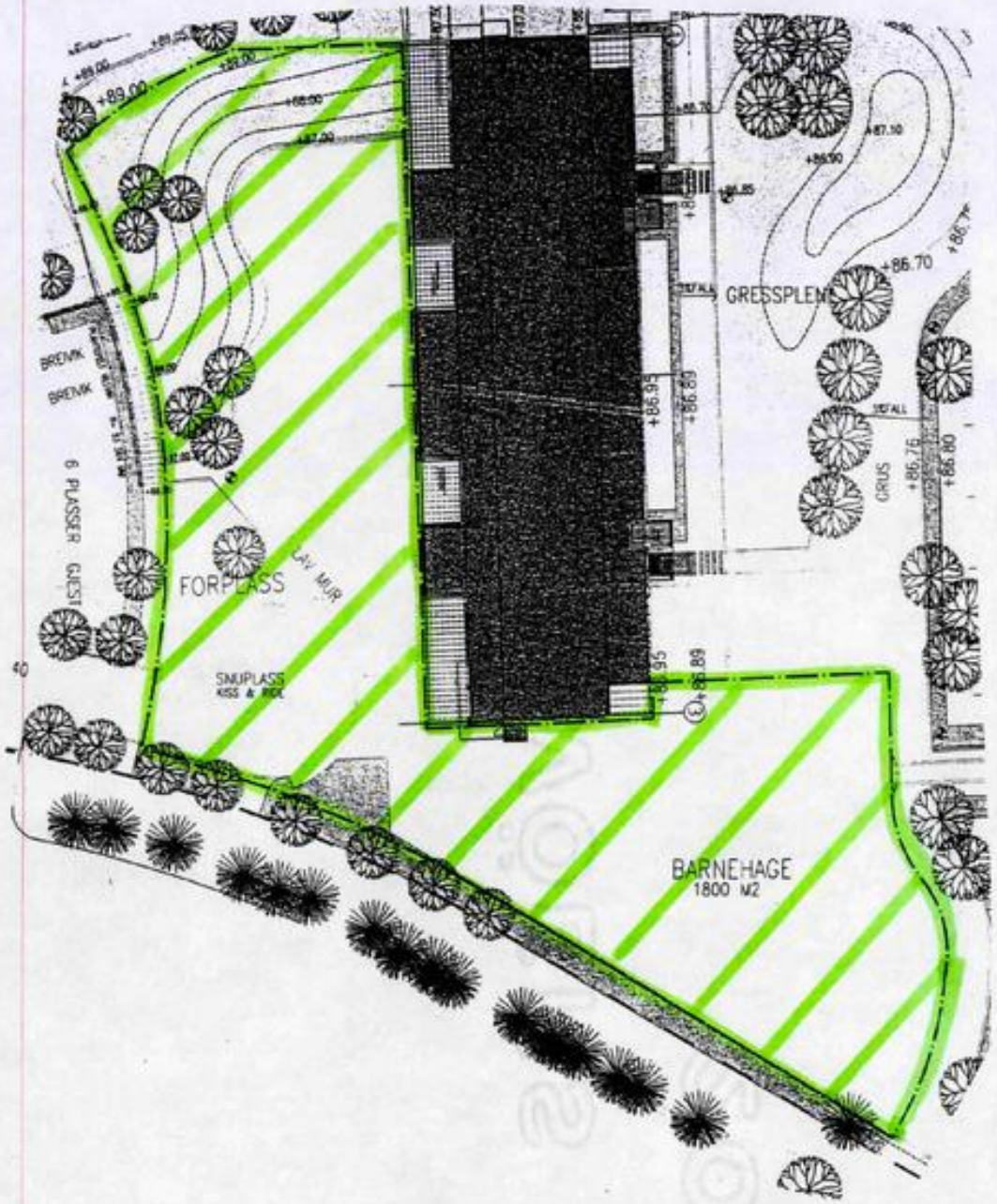
Næringsseksjon



side266

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Seksjon 251 Barnehage Næringsseksjon M= 1:400
Blokk C Utomhusareal, som er tilleggsdel til seksjon 251



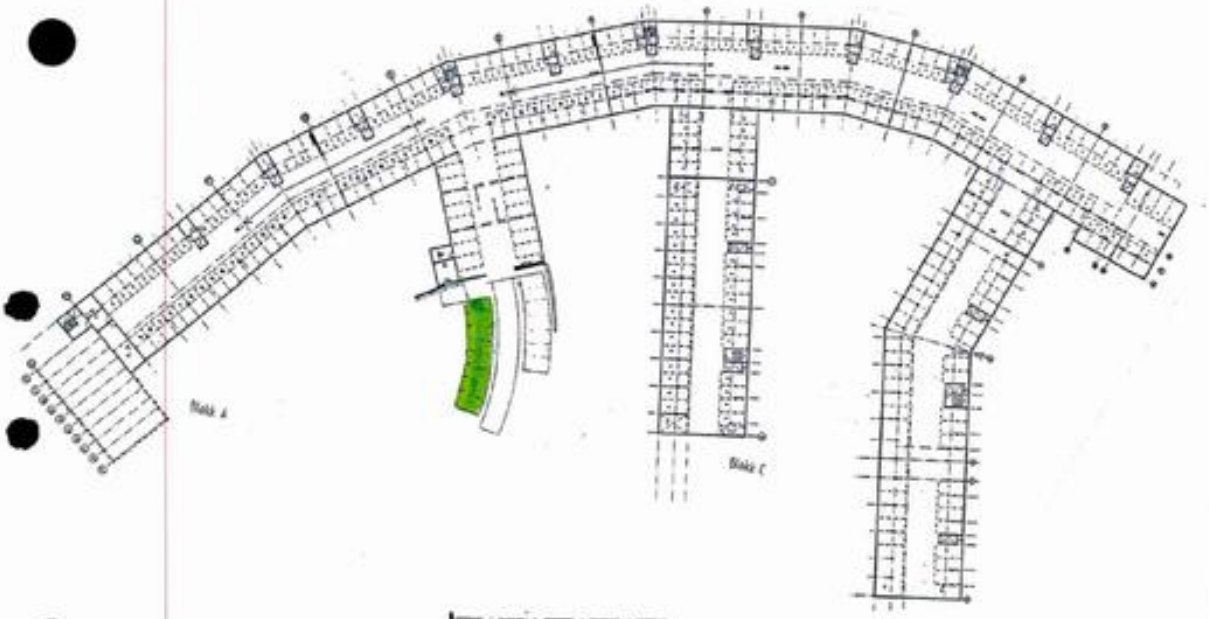
side267

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Seksjon 251
Blokk C

Barnehage
8 parkeringsplasser som er tilleggsdeler

Næringsseksjon

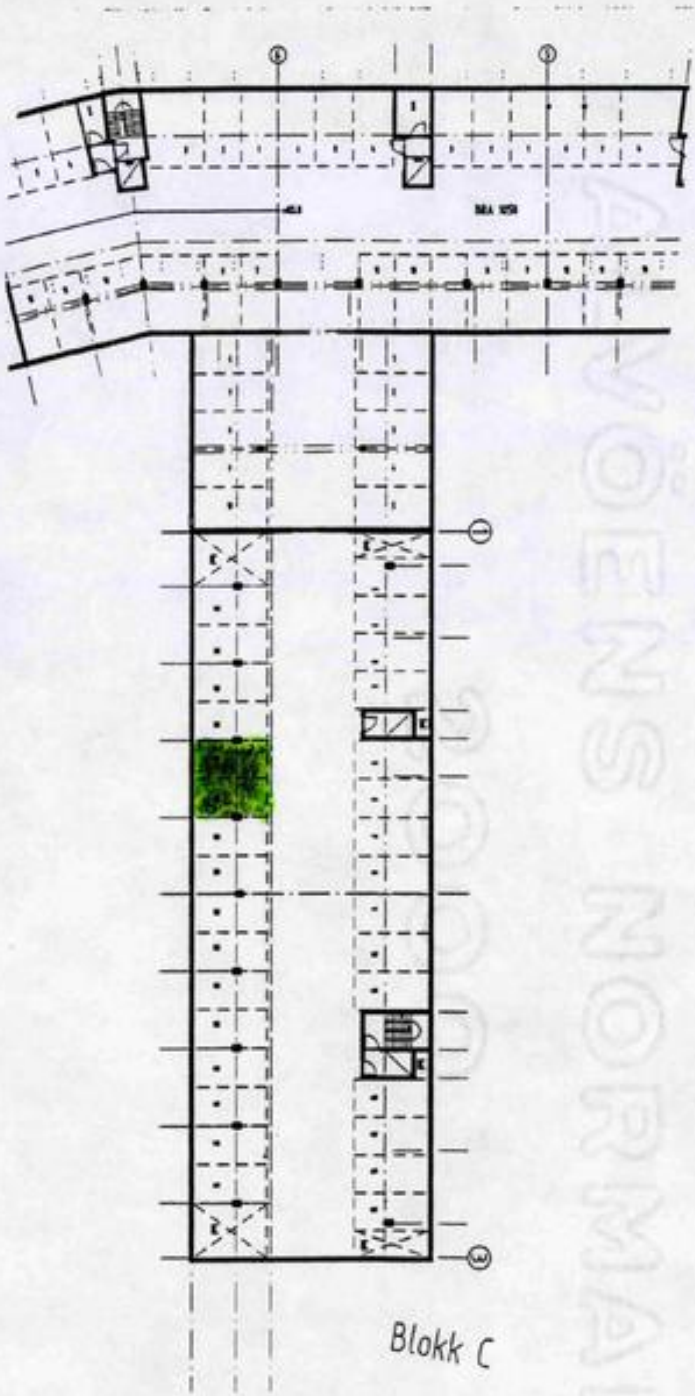




side 268

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

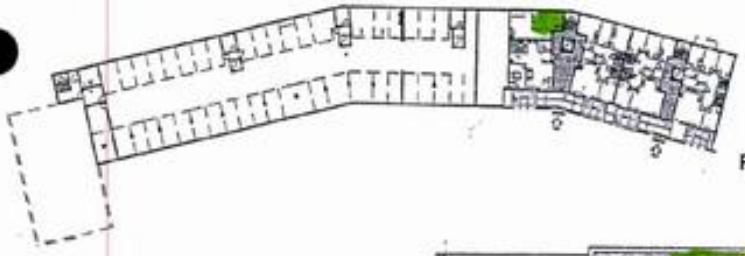
Seksjon 252	Parkering	Næringsseksjon
2 parkeringsplasser	BRA= 25m2	



side269

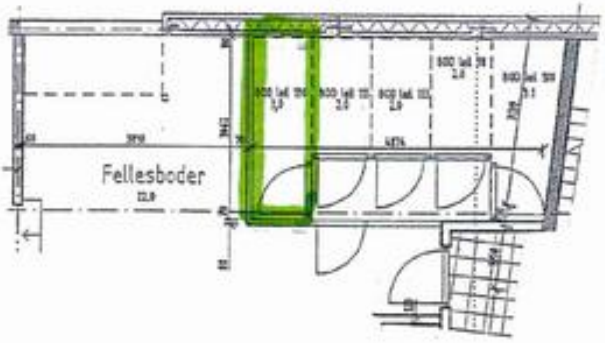
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 130, 111, 113, 98, 100
Boder.

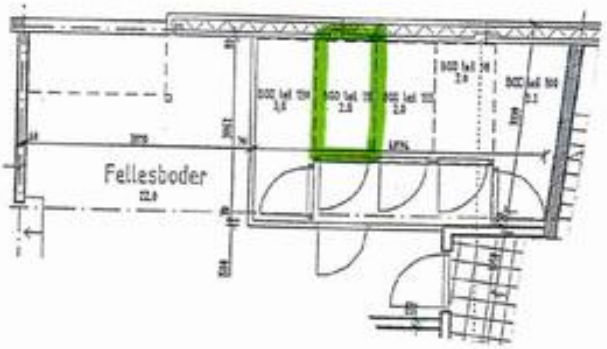


Plassering Byggetrinn 2 (1 etasje)

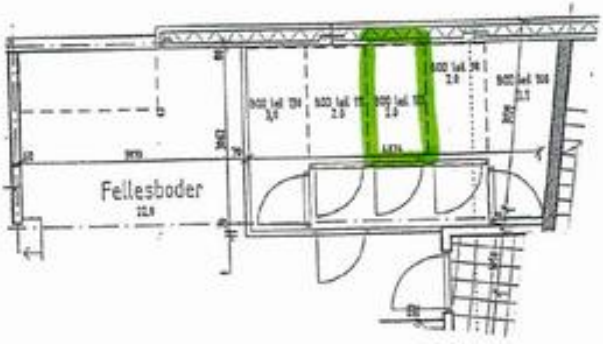
Tilleggsdel
Seksjon 130



Tilleggsdel
Seksjon 111

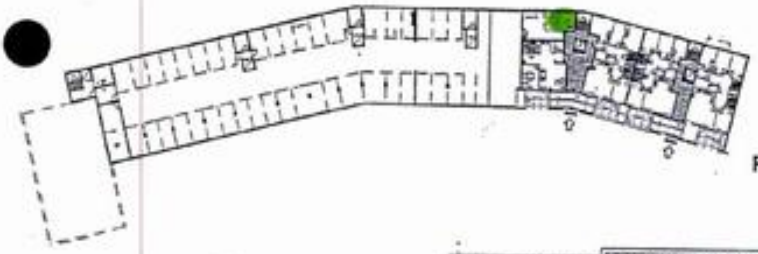


Tilleggsdel
Seksjon 113



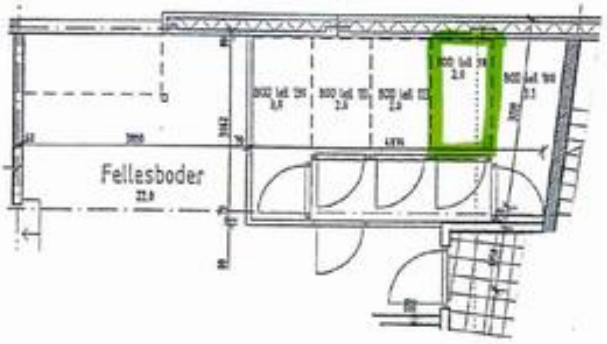
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 130, 111, 113, 98, 100
Boder.

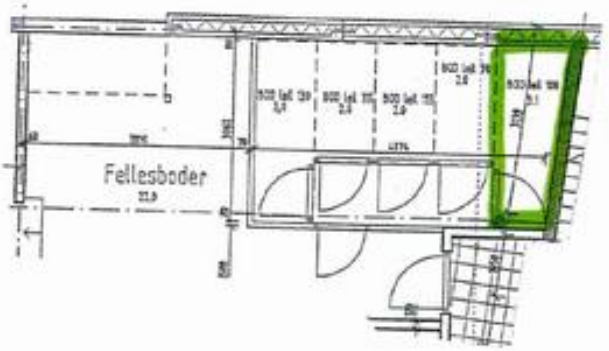


Plassering Byggetrinn 2 (1. etasje)

TILLEGGSDEL SEKSJON 98

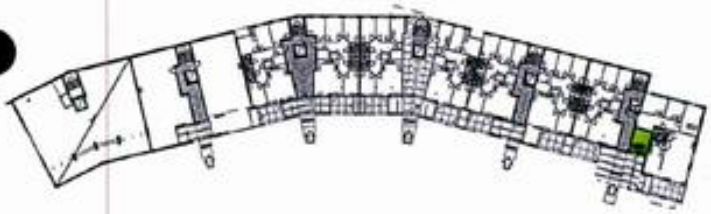


TILLEGGSDEL SEKSJON 100



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 88 og 89
Boder.



Plassering Byggetrinn 1 (1. etasje)

TILLEGGSDEL
SEKSJON 88

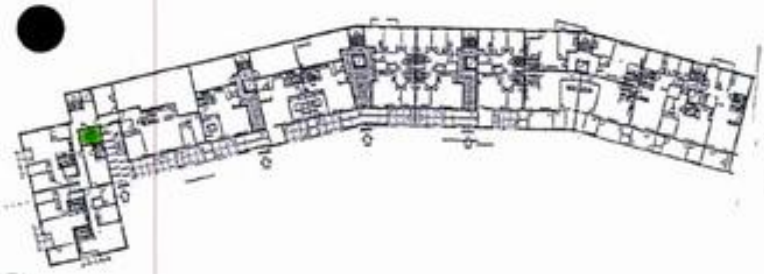


TILLEGGSDEL
SEKSJON 89

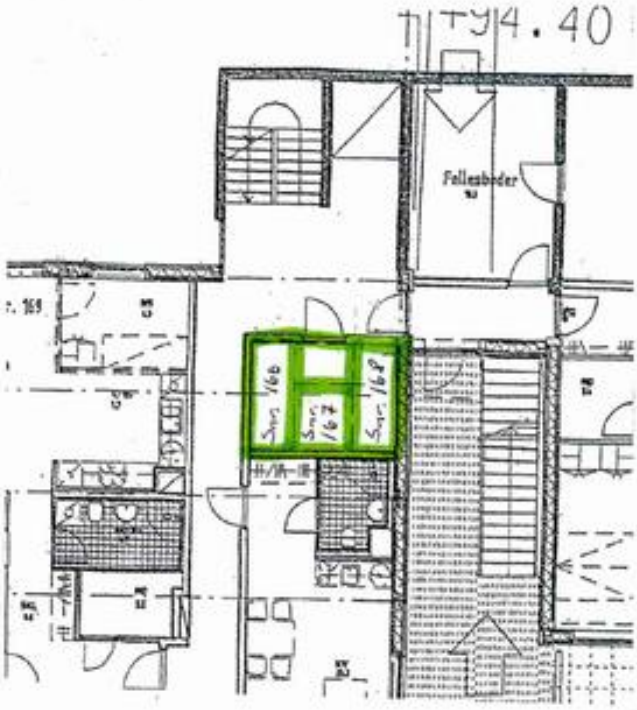


SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 166, 167, 168
Boder.

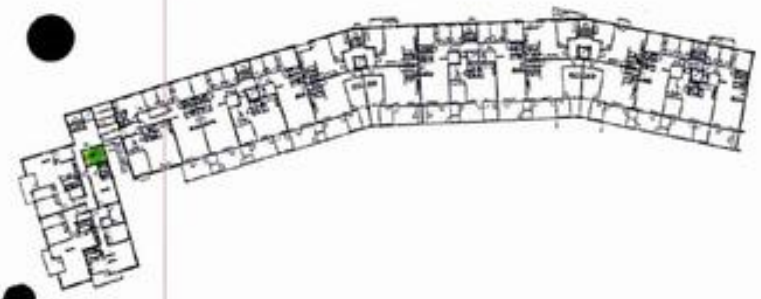


Plassering Byggetrinn 3
(1. etasje)



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 171, 172, 173
Boder.

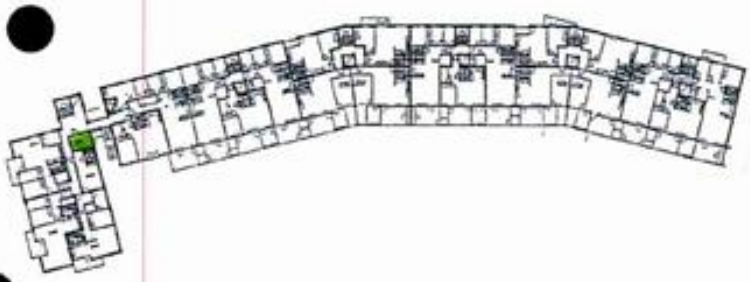


Plassering Byggetrinn 3
(2. etasje)

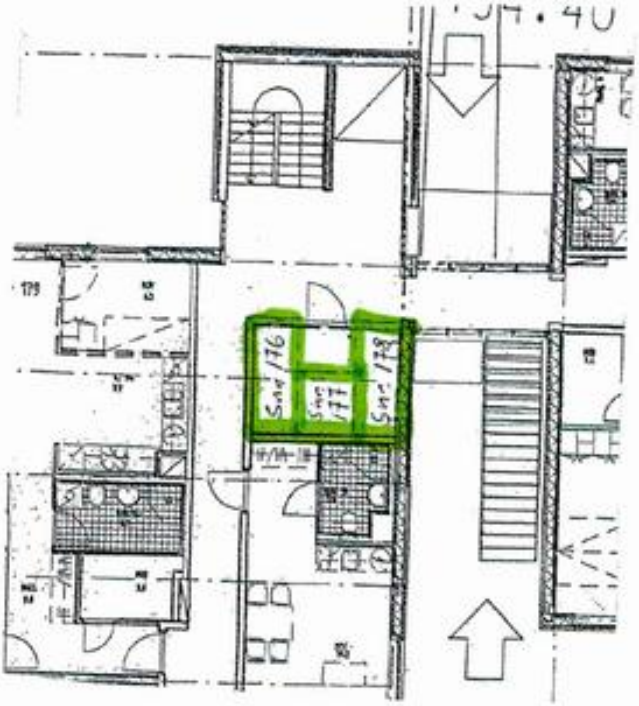


SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 176, 177, 178
Boder.



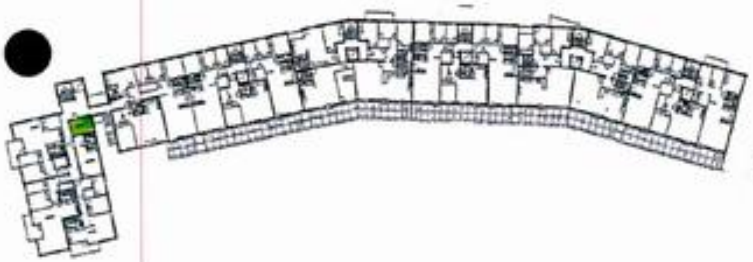
Plassering Byggetrinn 3
(3. etasje)



side275

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene 181, 182, 183
Boder.

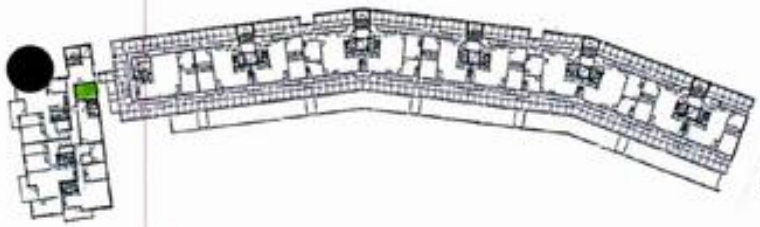


Plassering Byggetrinn 3
(4. etasje)

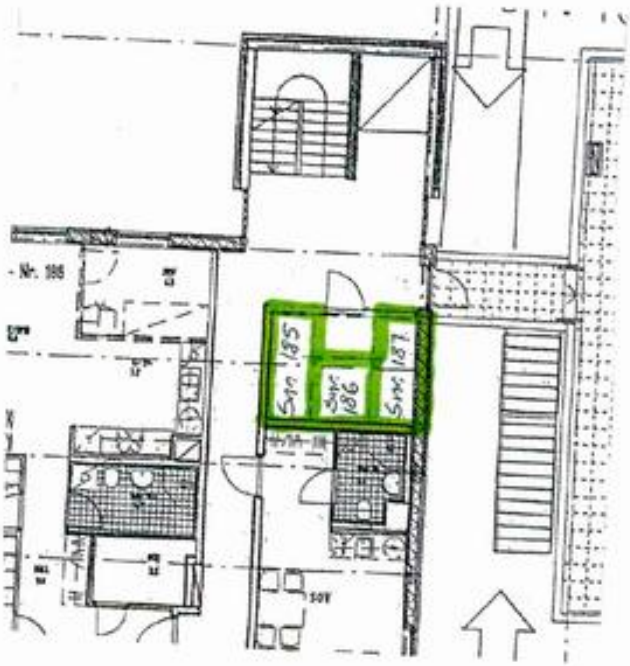


SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 185, 186, 187
Boder.



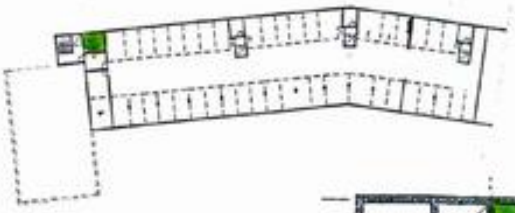
Plassering Byggetrinn 3
(5. etasje)



side 277

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 173, 178, 183
Boder.

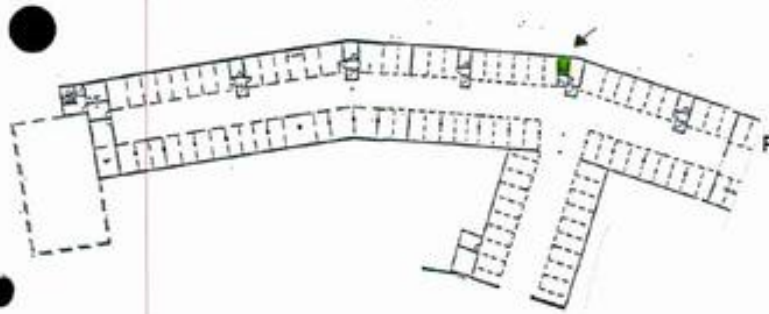


Plassering Byggetrinn 3
(kjellerplan)



SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

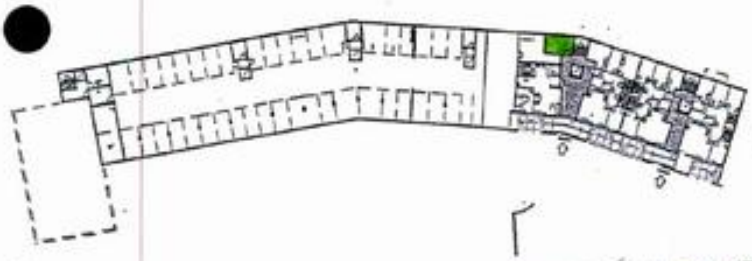
Tilleggsdeler til seksjonene: 128
Boder.





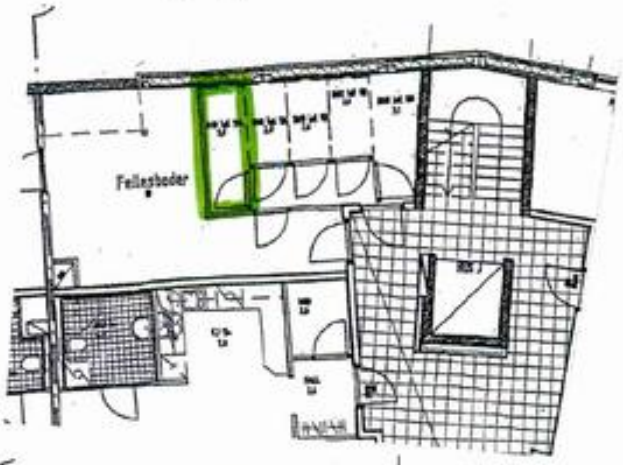
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 118, 120, 135
Boder.

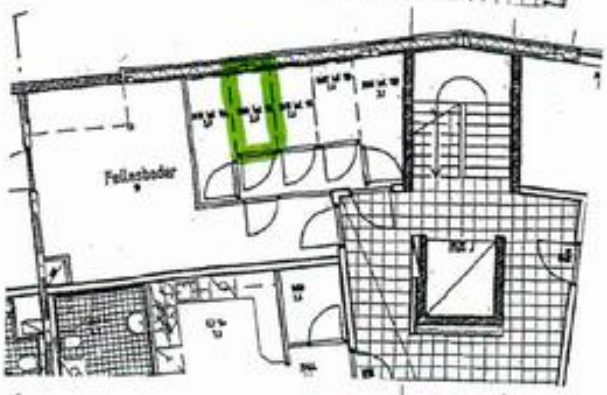


Plassering Byggetrinn 2

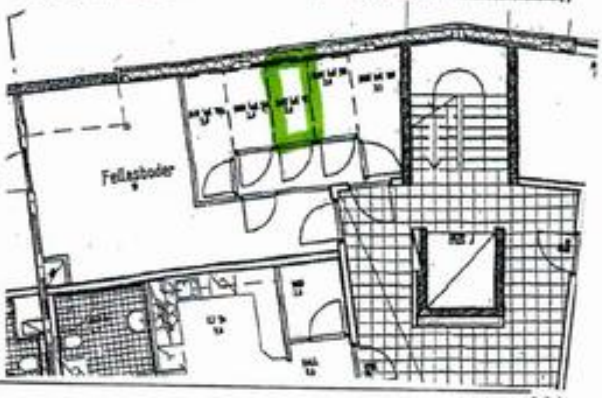
TILLEGGSDEL TIL SEKSJON 118



TILLEGGSDEL TIL SEKSJON 120



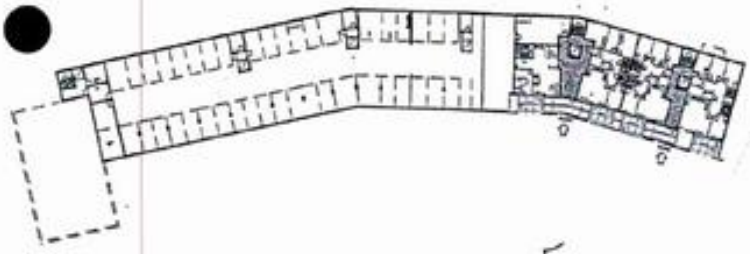
TILLEGGSDEL TIL SEKSJON 135



side280

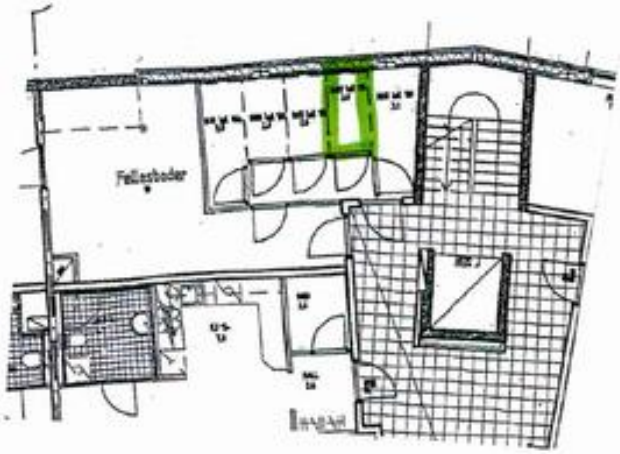
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Tilleggsdeler til seksjonene: 137, 154
Boder.

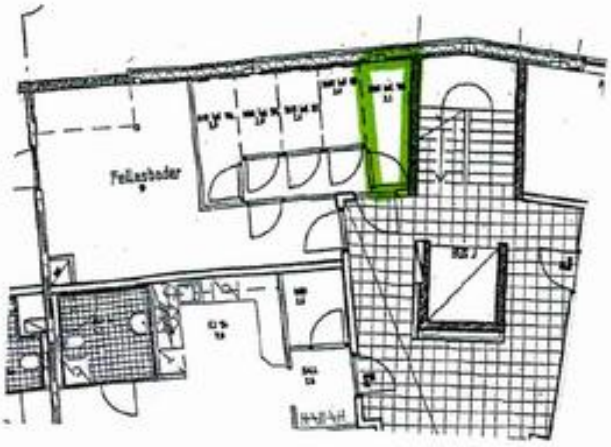


Plassering Byggetrinn 2

TILLEGGSDEL TIL SEKSJON 137



TILLEGGSDEL TIL SEKSJON 154



side 281

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Vedlegg til tilleggsdel seksjon 251

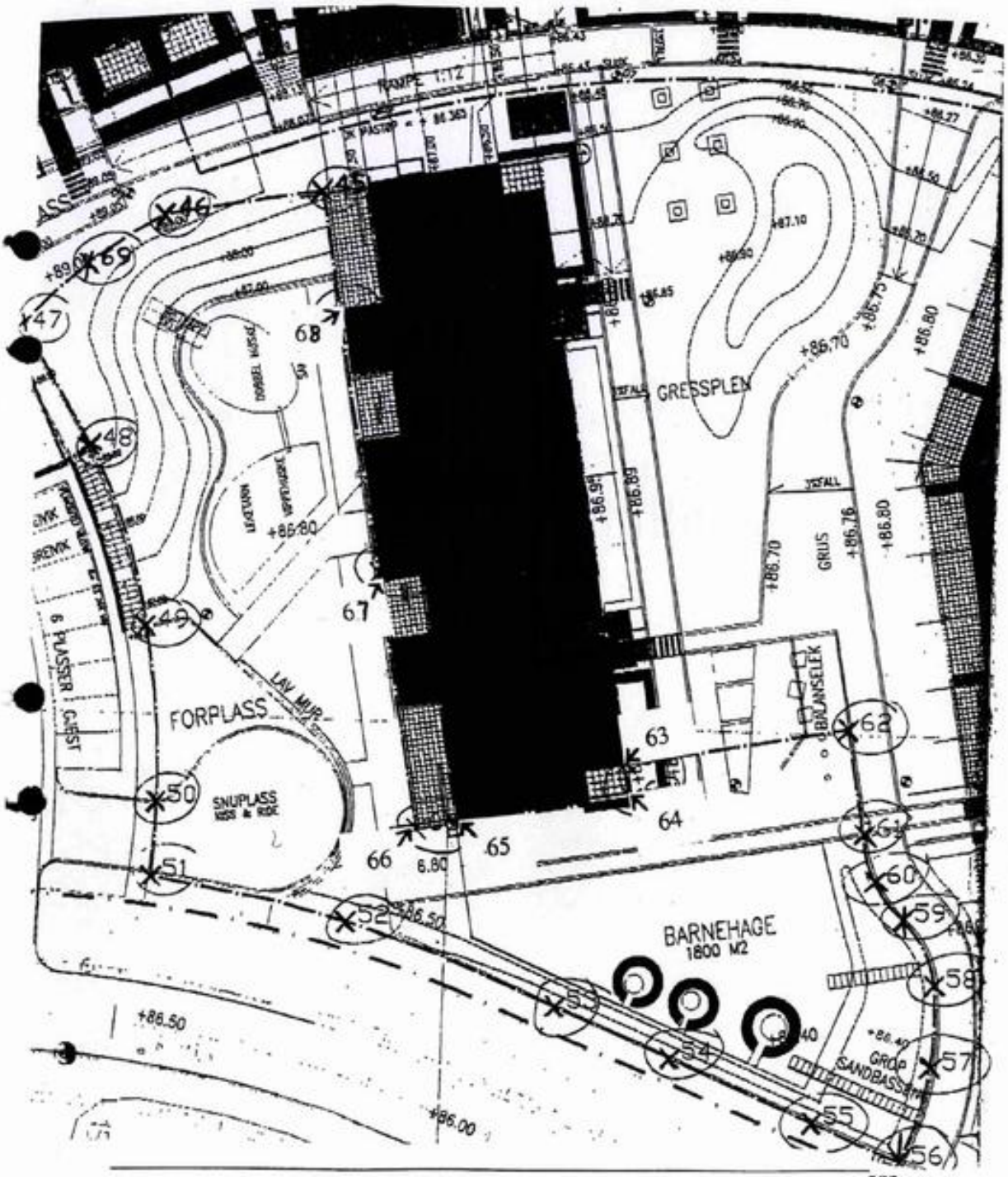
Koordinatliste uteareal: 1800 m2

45	X=3739.8130	Y=2488.8822
46	X=3737.7222	Y=2477.0351
47	X=3728.9349	Y=2466.0716
48	X=3720.2114	Y=2471.7893
49	X=3706.6624	Y=2476.5838
50	X=3693.4402	Y=2477.7464
51	X=3687.8359	Y=2477.5939
52	X=3684.8611	Y=2492.5645
53	X=3679.0419	Y=2508.5993
54	X=3675.4172	Y=2517.4184
55	X=3670.7951	Y=2528.4320
56	X=3667.9475	Y=2535.2174
57	X=3675.1441	Y=2537.2712
58	X=3681.4203	Y=2537.3683
59	X=3686.2670	Y=2534.8143
60	X=3689.0988	Y=2532.6501
61	X=3692.5449	Y=2531.7421
62	X=3700.4602	Y=2530.2874
63	X=3697.4358	Y=2513.4283
64	X=3694.8612	Y=2513.8724
65	X=3692.4886	Y=2500.6036
66	X=3691.9713	Y=2497.5920
67	X=3711.2216	Y=2494.0874
68	X=3730.6185	Y=2490.5561
69	X=3733.8587	Y=2471.1285

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Vedlegg til tilleggsdel seksjon 251.

Punkter. (se koordinat liste)



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00279717	15.06.2026	20-0050/26

Ident
2010/638340/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

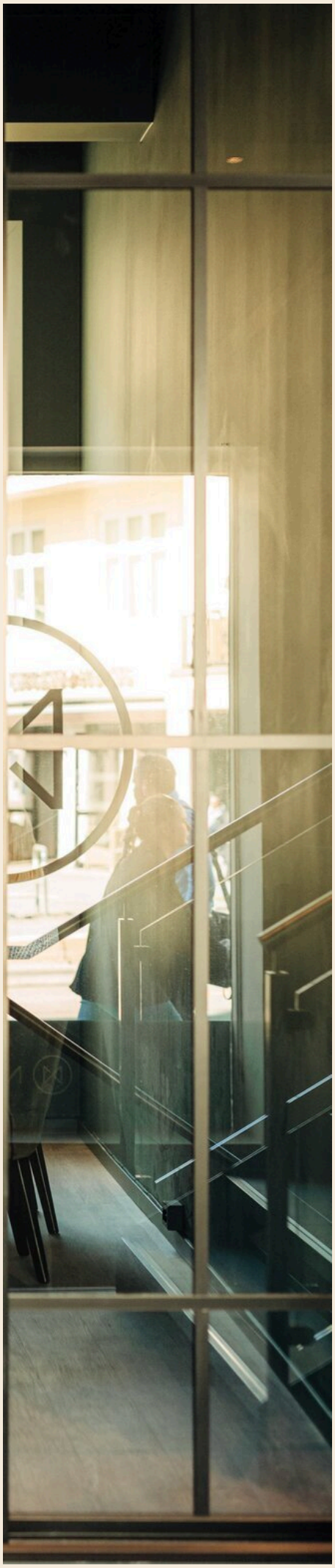
E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0050/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Badebakken 34 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 57, bnr 400, snr 243 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

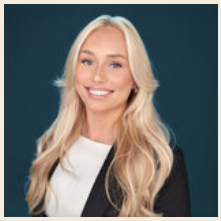
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

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