NORDVIK

Maridalsveien 238

1 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 238

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og attraktiv 2-roms toppleilighet - Vestvendte vinduer - V.V inkl. - Garasjeplass m/el* - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**5 063 411,-**
Fellesgjeld	**63 776,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 408,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

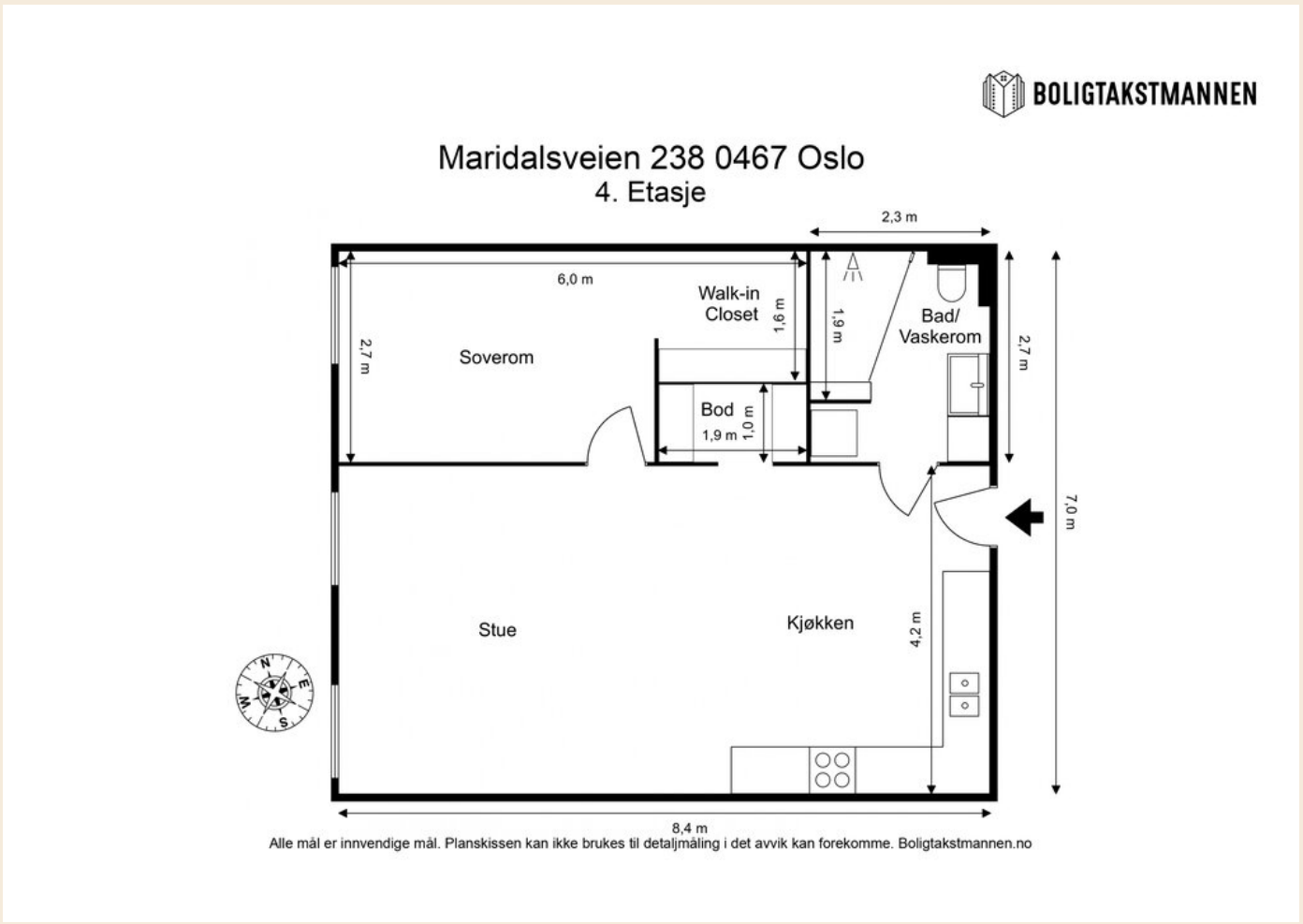
Velkommen til Maridalsveien 238!

Dette er en lys og delikat 2-roms toppleilighet beliggende på populære Bjølsen/Nydalen. Boligen fremstår gjennomført med harmoniske farge- og materialvalg, og har en attraktiv kombinasjon av rolig beliggenhet og sentral nærhet til fasiliteter. Her bor du med umiddelbar tilgang til handel, serveringstilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Innbydende 2-roms med svært god planløsning
Vestvendte vinduer, gode lysforhold
Romslig soverom med walk-in-closet
Varmtvann inkludert
Tilhørende kjellerbod på ca. 6 m²
Mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader*
Utvidelsesmulighet ved kjøp av loftsareal - stort potensial*
Velfungere borettslag
Frodig og solrik felleshage
Sentralt i byen, men tilbaketrukket i grønne og rolige omgivelse

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm













































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0062/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 238, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 55 i Badebakken Borettslag, org.nr. 943792755

Selger
Øystein Wethe Hanssen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
63 776,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 053 776,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 063 411,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 072 911,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

Leiligheten inneholder kjøkken (entré), bad/vaskerom, bod, soverom, walk in closet, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det en praktisk garderobeløsning med åpne hyller, knagger og oppheng for yttertøy, som gir gode oppbevaringsmuligheter og gjør det enkelt å holde orden.

LYS OG LUFTIG STUE:
Leiligheten har vestvendte vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner.

Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass. Den romslige kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet og gir både ekstra benkeplass og en hyggelig sitteplass for måltider eller sosialt samvær. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter som gir et stilrent uttrykk, kombinert med benkeplate i limtre og nedfelt oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandingsbatteri. Innredningen består av både over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er montert belysning under overskapene som gir godt arbeidslys over benkeplaten, og veggen mellom benkeplate og overskap er flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert aquastopp og det anbefales å montere komfyrvakt.

SOVEROM M/ADKOMST TIL WALK IN-CLOSET:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. De lune fargevalgene på veggene, kombinert med store vindusflater, bidrar til rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. Soverommet vender mot rolige fellesområder, noe som gir en skjermet og fredelig beliggenhet. Fra rommet er det direkte adkomst til en praktisk walk-in-garderobe med åpen garderobeløsning, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med benkeplate i tre med toppservant, veggskap samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Videre har badet et innebygd badekar og opplegg for vaskemaskin.

INNVENDIG BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 6 kvm merket med "L55". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull.
Vinduer: Vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass, takvindu i stuen er med 3-lags isolerglass. Takvindu i stuen ble skiftet ut i 2021.
Innerdører: Innvendige dører med slette malte dørblader.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom og avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonskanalene i bygget ble renset i 2025.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entré.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

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

Parkering
Det er mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Kjøper mottar opsjon på kjøp av garasjeplassen. Opsjonen utløper ved kontraktsmøte, eller senest 14 dager etter budaksept på eiendommen. Garasjeplassen kan også leies ut, og har i dag en estimert leieverdi på rundt kr 2 000 per måned.

Borettslaget har en underjordisk garasje under halve M238 og hele M236, samt under gårdsplassen mellom de to bygningene. Der er det 38 parkeringsplasser for bil og 3 parkeringsplasser for motorsykler.
Oppstillingsplassene for bil eies av beboerne, og en del leier ut sine plasser. Oppstillingsplassene for motorsykler eies av borettslaget og leies ut til beboere. I 2018 ble det etablert ladeanlegg på omkring halvparten av parkeringsplassene.

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
2005: I følge opplysninger/kvitteringer og faktura fra boligperm, ble baderommet og kjøkkenet renovert.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble oppusset i 2005 i regi av tidligere eier, utført av Flislegger

Tore Sandell og /eller Tak og Membran AS,Holms Rør og Lex Situs AS. Her ble badegulv støpt, samt badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle installert - Vannrør ble skiftet ut, rørfordelingsskap med stoppekraner ble installert, og waterguard ble installert, på bad og kjøkken i 2019/2020 i regi av borettslaget og Obos og utført av Trygg VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet at badegulvet ble støpt, badet ble rehabilitert, og et badekar ble installert i 2005, men jeg har ikke helt sikker dokumentasjon på om tettesjikt, sluk eller membran ble fornyet eller oppgradert. Det kan se slik ut, men jeg er noe usikker.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble oppusset i 2005 i regi av tidligere eier, utført av Flislegger Tore Sandell og /eller Tak og Membran AS,Holms Rør og Lex Situs AS. Her ble badegulv støpt, samt badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle installert. Jeg har noen gamle kvitteringer og dokumenter.

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: Takvindu ble byttet ut i 2021 i regi av borettslaget og utført av Prosjektmester AS. For øvrig viser jeg til arbeider utført av Badebakken borettslag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Jeg har byttet fra halogen/eldre belysning til LED-belysning på kjøkken. Det ble koblet til eksisterende strømuttak. Det er ikke gjort endringer i det faste elektriske anlegget i min eiertid. Jeg vet ikke om tidligere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vannrør i regi av borettslaget, med OBOS Prosjekt og Trygg VVS AS i 2019-2020. Fra beboermappe: - Vannrør skiftes i leiligheter frem til hvert enkelt utstyr på bad og kjøkken. - Rørfordelingsskap plasseres i veggen mellom badet og gangen. - Nye stoppekraner og waterguard plasseresi rørfordelingsskap/kjøkkensjakt - Det legges opp ny sirkulasjonsledning på varmtvannet, slik at det blir kort ventetid på varmtvann. - Alle skjulte rør leveres som rør i rør. Alle nye synlige vannrør til utstyr på badet leveres forkrommet. - Det monteres nye kjellerstrekk for varmt# og kaldtvann. Sirkulasjon av varmtvann.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er en stoppekran i leiligheten som styrer vann til bad og kjøkken.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg og -kanaler i hele bygget og ventilasjonen i hver leilighet ble renset i oktober 2025 i regi av borettslaget utført av en innleid entreprenør

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing i 2005 i regi av tidligere eier utført av innleid entreprenør (tror jeg) - Oppussing av kjøkken - Endring av planløsning - Oppussing av innvendige flater.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil som jeg vet om. Kun mindre estetiske ting som litt misfarging på fuger og avleiringer i badekar. Det er også noen små avskallinger i flisene på gulvet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Jeg opplever at gulvet kan være noe skjevt/har mindre nivåforskjeller, men det er ikke foretatt målinger og jeg kjenner ikke til årsak eller eventuelle setningsskader.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Komfyr fungerer, men betjeningen er noe defekt/slitt. Knapper kan være vanskelige å få respons på, og temperaturjustering kan være unøyaktig. Spotter i stue og kjøkken styres via trådløse, batteridrevne brytere. Løsningen fungerer normalt, men styringen er avhengig av fungerende brytere/batteri. Parketten/gulvet er generelt litt slitt, og det er noen små hakk her og der. Parkett under takvindu ble utsatt for kraftig regn ved et engangstilfelle (styrtregn). Gulvet svellet noe opp og har fått synlig skade. Det er hull gjennom parketten i garderoben på soverommet og i garderoben i stua etter tidligere rørarbeid i bygget (2020). Hullene er fra gjennomføringer etter rør som er tettet med skum/mørtel. Hullet er estetisk og påvirker ikke funksjonen, men er synlig. Takstmann mente at det så OK ut, og at det ikke var nødvendig å gjøre noe med det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter

som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven/tilstandsrapporten da jeg kjøpte boligen i 2015 ble arealet målt til "BRA/P-rom: ca. 59kvm/59kvm. Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling senest revidert 2015". Kjellerboden ble målt til ca. 6kvm

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

Andelsleilighet i Badebakken Borettslag, bygg fra 1989. Leilighet beliggende i byggets toppetasje, 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert inngangsdør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass, takvinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Våtrom: Bad/vaskerom: Overflater Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagers ansvar.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Frittstående vinskap følger ikke med boligen.
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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 082 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 4 408,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 4 608,-

Herav:
Avdrag felleslån kr. 752,-
Renter felleslån 2 kr. 112,-
Felleskostnader kr. 3 621,-
Renter felleslån kr. 87,-
Avdrag felleslån 2 kr. 36,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsriking, renter og avdrag på felles lån, varmtvann m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 479 286,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 917 143,- 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
Borettslaget har ikke felles abonnement for TV eller bredbånd. Til andelen medfølger en TV-boks som kan benyttes til RiksTV, og andelseier kan selv tegne individuelt TV-abonnement etter eget ønske. Borettslaget har fiber installert til hver andel, og andelseier kan bestille individuelt bredbåndsabonnement fra HomeNet. Kostnader knyttet til TV- og bredbåndsabonnement dekkes av den enkelte andelseier.

Borettslaget

Om borettslaget
Badebakken borettslag har 82 andeler og er tilknyttet USBL.
Forretningsfører er USBL.
Lagets organisasjonsnummer er 943 792 755.
Laget ble stiftet i 1987 og ferdigstilt i 1988.
Borettslaget har egne nettsider med mye god informasjon: https://www.badebakken.no

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Oppgradering av uteområde
- Oppgradering av uteområde og bygging av nye sykkelboder sør på eiendommen ble startet opp høsten 2024. Arkitekt har bistått styret med søknadspliktige arbeider. Entreprenøren startet opp arbeidene igjen etter påsken 2025.
- Rens av ventilasjonskanaler: Styret har bestilt rens av ventilasjonskanaler i hver leilighet. Arbeidet vil utføres i løpet av året. Det er viktig at alle beboere stiller opp når det er avtalt hjemmebesøk. Du finner mer informasjon knyttet til ventilasjonen i borettslaget ved å foreta et søk på "ventilasjon" på hjemmesiden vår.

Loft:
Det foreligger mulighet for utbygging av loft, forutsatt nødvendige godkjenninger fra styret og offentlige myndigheter. Andelseier må selv besørge og bekoste søknadsprosess, prosjektering og gjennomføring i henhold til gjeldende retningslinjer. Eventuell godkjenning er betinget av at tekniske og bygningsmessige forutsetninger er oppfylt. Dersom arbeidene ikke igangsettes innen fastsatt frist etter godkjenning, kan retten til utbygging bortfalle.

Branntilfelle M242 - oppfølging
Styret har fulgt utbedringene etter brannen i en leilighet i Maridalsveien 242 i februar 2024. Utbedringen har tatt lang tid og beboere flyttet ikke inn før i slutten av 2024.

2023:
Utskifting av dører til fellesarealer og i boder.
Forprosjekt sykkelparkering ute / uteområder.

2021:
Takvinduer skiftet ut.

2020:
Rørutskiftingsprosjekt ferdigstilt. Totalentreprenør: Trygg VVS. Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS.
Gjerde montert rundt garasjenedkjøring.
Balkonger M242 H0201-H0404 - 12 stk. Prosjekt i regi av beboere og borettslaget. Vedlikeholdsansvaret er overtatt av borettslaget.

2018:
Ladepunkter for el-bil i garasje. 20 stykker meldte interesse i første runde. Leverandør er smartly.no.

2017:
Privat markterrasseprosjekt for M242 H0102 og H0103. Vedlikeholdsansvaret er overtatt av borettslaget.

2014:
Gjennomgang og rensing av ventilasjonssystem

2005:
Balkonger M232, M234, M238 og M240. Stort sett 8 stk per blokk. Prosjekt i regi av borettslaget.
Vedlikeholdsansvaret er overtatt av borettslaget.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Ja, det er forkjøpsrett.
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

Kontakt forretningsfører USBL for mer informasjon eller for å melde forkjøp.
Forkjøpsrettsgebyret vil bli belastet kjøper uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 63 776,-pr. 01.03.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 09.03.2026: 4 355 375
Andel av saldo: 37 740
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 09.03.2026: 3 004 805
Andel av saldo: 26 036
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 287,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. -593 262,- for året 2024.

Vedtekter og husordensregler
Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

16. Røyking i fellesarealer
Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se husordensreglene og vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold
Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:
a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreeksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93961724

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 109 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Et 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, Rema 100 eller Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Coop Mega og søndagsåpen Joker. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges 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 vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

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

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

For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Under en kilometer til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane og skatehall. Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Busstopp i Badebakken ca. 200 meter fra boligen, for rute nummer 37, 54, 55 og nattbuss. 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 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!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.04.1989.

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 21.04.1989.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 7 balkonger datert 28.03.2007.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 15.07.2020.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2731, vedtatt 04.10.1984. 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 plansak og byggesak:
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster

Saksnummer: 201719253 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2017
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06801
Status: Saken er avsluttet

Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 202508799

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/222/142:
30.10.1942 - Dokumentnr: 303392 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. skur m.v.
Overført fra gnr 222 bnr 146.

18.10.1965 - Dokumentnr: 517391 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 222 bnr 146.

15.05.1987 - Dokumentnr: 30182 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

19.08.1987 - Dokumentnr: 53343 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.05.1989 - Dokumentnr: 33335 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:209
vedr. uteareal m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 38335.
Korrekt tinglysingsdato er 15.06.1989

09.03.1990 - Dokumentnr: 16398 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

03.04.2019 - Dokumentnr: 393256 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:41
Rett til å anlegge kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

24.06.2025 - Dokumentnr: 718323 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rådighetsinnskrenkning i forbindelse med tillatelse til å bygge nærmere ledninger enn 2 m

25.11.1890 - Dokumentnr: 900188 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 232

17.02.1987 - Dokumentnr: 10820 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.222 bnr.144, 146, 148 og 149.

17.02.1987 - Dokumentnr: 10821 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.222 bnr.150.

15.06.1989 - Dokumentnr: 38334 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:209

09.11.1990 - Dokumentnr: 68076 - Målebrev

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 537,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hje.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 737,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 400,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mars 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

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).

Maridalsveien 238

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	10 min 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 3.2 km

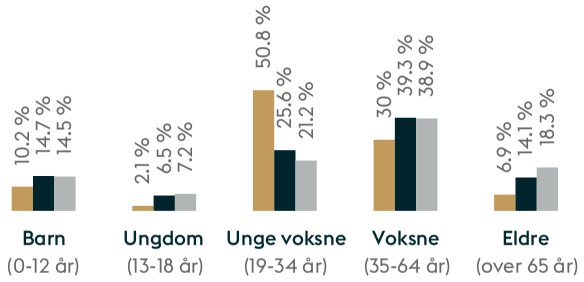
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Nydalen	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

Barnehager

Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	96 barn	4 min 0.3 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bakkehaugen	8 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	7 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Maridalsveien 238
0467 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1988
BRA:	65 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	3	0	1

Supertakst

GNR: 222 BNR: 142 ANR: 55

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Maridalsveien 238
0467 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40589

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagers ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.3.2026	**6.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Øystein Wethe Hanssen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Maridalsveien 238, 0467 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**222**	Bruksnr:	**142**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**55**	Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1988**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Andelsleilighet i Badebakken Borettslag, bygg fra 1989. Leilighet beliggende i byggets toppetasje, 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert inngangsdør. Vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass, takvindu i stuen er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	I følge opplysninger/kvitteringer og faktura fra boligperm, ble baderommet og kjøkkenet renovert.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**65**	**59**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "L55", på ca. 6 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Garasjeplass nr. 55 med el-billader i felles garasjeanlegg i kjelleren kan medfølge salget ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/
Felles eiet tomt på ca. 5.104 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass, takvindu i stuen er med 3-lags isolerglass. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takvindu i stuen ble skiftet ut i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.	

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2005. Felles avløpsrør ble skiftet i regi av sameie i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.5 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg mot bad/vaskerom.

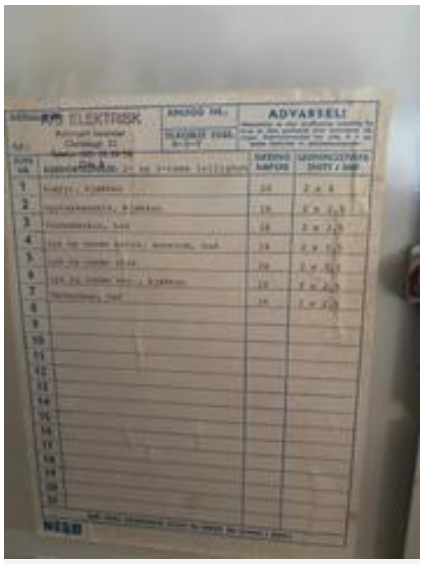
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2015, og rør i bygget ble også skiftet ut i regi av sameie i 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.6 Elektrisk



Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.7 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom og avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonskanalene i bygget ble renset i 2025.

6.9 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert under badekar, tilgjengelig via inspeksjonsluke.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (walk in closet) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt oppgradert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (membran) er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert benkeplate i tre med toppservant, veggskap og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Innebygd badekar. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hultaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/e ler vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hul på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Øvrig

Beskrivelse
Parketten under takvindu i stuen er noe skjoldende/fuktskadet.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ØYSTEIN WETHE HANSSEN	9578-5990-4-3414019	2026-03-03 16:12:18

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 238, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Øystein Wethe Hanssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93961724
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble oppusset i 2005 i regi av tidligere eier, utført av Flislegger Tore Sandell og /eller Tak og Membran AS,Holms Rør og Lex Situs AS. Her ble badegulv støpt, samt badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle installert - Vannrør ble skiftet ut, rørfordelingsskap med stoppekraner ble installert, og waterguard ble installert, på bad og kjøkken i 2019/2020 i regi av borettslaget og Obos og utført av Trygg VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at badegulvet ble støpt, badet ble rehabilitert, og et badekar ble installert i 2005, men jeg har ikke helt sikker dokumentasjon på om tettesjikt, sluk eller membran ble fornyet eller oppgradert. Det kan se slik ut, men jeg er noe usikker

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble oppusset i 2005 i regi av tidligere eier, utført av Flislegger Tore Sandell og /eller Tak og Membran AS,Holms Rør og Lex Situs AS. Her ble badegulv støpt, samt badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle installert. Jeg har noen gamle kvitteringer og dokumenter.

---

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: Takvindu ble byttet ut i 2021 i regi av borettslaget og utført av Prosjektmester AS. For øvrig viser jeg til arbeider utført av Badebakken borettslag.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har byttet fra halogen/eldre belysning til LED-belysning på kjøkken. Det ble koblet til eksisterende strømuttak. Det er ikke gjort endringer i det faste elektriske anlegget i min eiertid. Jeg vet ikke om tidligere.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vannrør i regi av borettslaget, med OBOS Prosjekt og Trygg VVS AS i 2019-2020. Fra beboermappe: - Vannrør skiftes i leiligheter frem til hvert enkelt utstyr på bad og kjøkken. - Rørfordelingsskap plasseres i veggen mellom badet og gangen. - Nye stoppekraner og waterguard plasseresi rørfordelingsskap/kjøkkensjakt - Det legges opp ny sirkulasjonsledning på varmtvannet, slik at det blir kort ventetid på varmtvann. - Alle skjulte rør leveres som rør i rør. Alle nye synlige vannrør til utstyr på badet leveres forkrommet. - Det monteres nye kjellerstrekk for varmt# og kaldtvann. Sirkulasjon av varmtvann.

---

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

Eventuell kommentar: Det er en stoppekran i leiligheten som styrer vann til bad og kjøkken

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg og -kanaler i hele bygget og ventilasjonen i hver leilighet ble renset i oktober 2025 i regi av borettslaget utført av en innleid entreprenør

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing i 2005 i regi av tidligere eier utført av innleid entreprenør (tror jeg) - Oppussing av kjøkken - Endring av planløsning - Oppussing av innvendige flater

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil som jeg vet om. Kun mindre estetiske ting som litt misfarging på fuger og avleiringer i badekar. Det er også noen små avskallinger i flisene på gulvet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg opplever at gulvet kan være noe skjevt/har mindre nivåforskjeller, men det er ikke foretatt målinger og jeg kjenner ikke til årsak eller eventuelle setningsskader

---

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?

Ja

Beskriv: Komfyr fungerer, men betjeningen er noe defekt/slitt. Knapper kan være vanskelige å få respons på, og temperaturjustering kan være unøyaktig. Spotter i stue og kjøkken styres via trådløse, batteridrevne brytere. Løsningen fungerer normalt, men styringen er avhengig av fungerende brytere/batteri. Parketten/gulvet er generelt litt slitt, og det er noen små hakk her og der. Parkett under takvindu ble utsatt for kraftig regn ved et engangstilfelle (styrtregn). Gulvet svellet noe opp og har fått synlig skade. Det er hull gjennom parketten i garderoben på soverommet og i garderoben i stua etter tidligere rørarbeid i bygget (2020). Hullene er fra gjennomføringer etter rør som er tettet med skum/mørtel. Hullet er estetisk og påvirker ikke funksjonen, men er synlig. Takstmann mente at det så OK ut, og at det ikke var nødvendig å gjøre noe med det.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven/tilstandsrapporten da jeg kjøpte boligen i 2015 ble arealet målt til "BRA/P-rom: ca. 59kvm/59kvm. Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling senest revidert 2015". Kjellerboden ble målt til ca. 6kvm

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0062/26



Adresse	
Maridalsveien 238, 0467 OSLO	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264691**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81024170**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **142**
Seksjonsnummer **—**	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 **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	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
176,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
176,64 kWh/m²	**10 422 kWh**



Maridalsveien 238, 0467 OSLO

Detaljering

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

Maridalsveien 238, 0467 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag		**Vår ref.:**	901/55	**Fødselsdato eier:**	12.11.1988
Maridalsveien 238		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0467 OSLO		**Eiere:**	Øystein Wethe Hanssen		
Organisasjonsnr:	943 792 755	**Andelsnr:**	55		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 608**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	752
	Renter felleslån 2	112
	Felleskostnader	3 621
	Renter felleslån	87
	Avdrag felleslån 2	36

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	63 776	Gjeld siste årsoppg.:	63 776
Klient ajourf. lån:	7 360 179,81	Klient gj. s. årsoppg.:	7 360 179

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 09.03.2026: 4 355 375
Andel av saldo: 37 740
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 09.03.2026: 3 004 805
Andel av saldo: 26 036
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jim Thorsen
Adresse:	Maridalsveien 236
Postnr/-sted:	0467 OSLO
Telefon:	Mob.: 45473547
E-post:	styret@badebakken.no
Webside:	www.badebakken.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	63 776	Andre inntekter:	868
Annen formue:	14 287	Utgifter:	2 720		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:**	901/55	**Fødselsdato eier:**	12.11.1988
Maridalsveien 238	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0467 OSLO	**Eiere:**	Øystein Wethe Hanssen		
Organisasjonsnr: 943 792 755				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	394 000
Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	55

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	222/142		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5104.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93961724

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Enkelte boliger har balkonglån som betjenes som et tillegg til felleskostnadene pr mnd.

Parkering: Garasje følger ikke samtlige leiligheter. Følgende leiligheter kan selges med garasje (opprinnelig garasjeinnskudd): 1, 5, 6, 7, 10, 11, 15, 16, 22, 24, 27, 29, 34, 37, 38, 39, 42, 46, 53, 54, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 69, 72, 75, 77, 78, 83, 84. Usbl tar forbehold om byttinger/salg som evt har blitt gjort av eiere/borettslaget. Borettslaget leier ut noen få plasser til motorsykler/sykler.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet

Vaktmester: Vaktmester Andersen AS.

Leiligheter med samme areal kan ha ulikt nivå på felleskostnadene. Dette kan skyldes overføring av garasjeplass. Borettslaget v/styret har etter søknad godkjent enkelte tilfeller av overdragelse mellom leiligheter. Ettersom både felleskostnader og fellesgjeld også hensyntar garasjene blir det unøyaktigheter når f.eks. en leilighet med lite areal overtar garasjeplassen til en leilighet med stort areal. Prinsippet er at den som selger garasjen skal ha samme fellesgjeld og felleskostnader som en tilsvarende leilighet uten garasje.

Borettslaget har ikke felles abonnement på TV eller bredbånd. Til andelen følger det med en TV-boks som kan benyttes til RiksTV. Eget individuelt TV-abonnement kan bestilles av andelseier.
Borettslaget har fiber installert til hver andel. Et eget individuelt bredbåndsabonnement fra HomeNet kan bestilles av andelseier. Kostnader for TV-abonnement eller bredbånd må andelseiere selv stå for.

GARASJEINNSKUDD PÅ KR. 75.000,- ER OVERFØRT TIL LEL.NR. 10 I H.H.T. STYREVEDTAK AV 29.4.2003. SE KOPI BAK DOK. FELLESGJELDA REDUSERT TIL KR. 291.721,-.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:**	901/55	**Fødselsdato eier:**	12.11.1988
Maridalsveien 238	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0467 OSLO	**Eiere:**	Øystein Wethe Hanssen		

Organisasjonsnr: 943 792 755

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Badebakken Borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Fellesrom i Maridalsveien 242

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i Maridalsveien 242

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 297.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.

Bakgrunn:

Røyking på svalgangene har blitt et økende problem i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye med at naboers røyking på svalgangene siver inn gjennom soveromsvinduene deres, som er vendt mot samme side som balkongene. Dette medfører betydelig ulempe og helseplager for de berørte beboerne. Svalgangene er et fellesareal, og samtlige soverom vender ut mot samme side. Barn har også en lovfestet rett til et røykfritt miljø, i henhold til tobakksloven §28.

Forslag:

For å ivareta alle beboeres trivsel og helse, foreslås det at borettslaget vedtar vedtekter eller ordensregler som forbyr røyking på svalgangene. Alternativt kan det vedtas regler som begrenser røyking til bestemte tider av døgnet, for eksempel at røyking ikke er tillatt på kveldstid og på natten.

Forslag til vedtak: **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar følgende vedtekter/ordensregler:

1. Røyking på svalgenene er forbudt.

2. Alternativt: Røyking på svalganger er forbudt på kveldstid (fra kl. 19:00 til kl. 06:00).

3. Beboere som ønsker å røyke, må gjøre dette på anviste røykesteder som er tilrettelagt av borettslaget.

Begrunnelse:

Røyking er til stor sjenanse for naboene, spesielt fordi soveromsvinduene er vendt ut mot samme side som svalgangene. Dette fører til at røyk siver inn i leilighetene og skaper ubehag og helseplager for de berørte beboerne, særlig barna. Ved å innføre et forbud mot røyking, eller begrense røyking til bestemte tider av døgnet, vil borettslaget kunne sikre et bedre bomiljø for alle.

Styrets innstilling: Styret er pliktig til å vurdere om røyking på borettslagets område kan medføre vesentlig ulempe for andre andelseiere. I saken oppgir forslagsstiller at det pågår røyking på svalgangen som medfører vesentlig ulempe og at barn er direkte påvirket. Svalgangene er definert som et fellesareal selv om beboere opplever til dels egen råderett over området utenfor egen leilighetsdør. Helsedirektoratet opplyser på sine nettsider at borettslag kan innføre ordensregler vedrørende røyking på fellesarealer der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. Videre er lovverket tydelig på at barn skal hensyntas spesielt, jmf. Lov om vern mot tobakksskader §28. Røyking på svalgangen vil kunne medføre at røyk siver inn på soverom. Alle soverom i M236 har vindu mot svalgangen og ventilasjonsanlegget vil trekke luft utenfra gjennom ventiler i soveromsvindu og inngangsparti. Soveromsvinduer blir også ofte benyttet til lufting og røyk vil av den grunn også trekke inn på soverommene.

Styret har vurdert forslaget og mener at beboere, og spesielt barn, blir utsatt for en urimelig sjenanse/ulempe ved røyking på svalgangene. Styret støtter forslaget og anbefaler endring til ordensregler med følgende punkt.

Forslag til vedtak:

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

Alternativt vedtak

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Røyking på svalgang er ikke tillat mellom kl. 19:00 og 07:00 alle dager. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Hege Søgaard Moen
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen
Varamedlem, Magnar Setekleiv

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 849 729**	**3 020 075**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-593 262	-1 244 119
Tilbakeføring av avskrivning	71 772	71 772
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-24 895	2 000
B. Årets endring disponible midler	**-546 386**	**-1 170 346**
C. Disponible midler	**1 303 343**	**1 849 729**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 524 875	2 203 890
Kortsiktig gjeld	-221 531	-354 162
C. Disponible midler	**1 303 343**	**1 849 729**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 570 335	5 233 480	5 510 250	6 088 234
Sum leieinntekt		**5 570 335**	**5 233 480**	**5 510 250**	**6 088 234**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	32 232	179 285	161 000	33 199
Sum annen inntekt		**32 232**	**179 285**	**161 000**	**33 199**
Sum inntekt		**5 602 567**	**5 412 765**	**5 671 250**	**6 121 433**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	27 777	26 677	27 777	27 777
Styrehonorar	3	197 000	189 200	197 000	297 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	71 772	71 772	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		432 751	605 322	750 000	550 000
Kostnad eiendom/lokale	5	718 782	416 717	586 000	618 300
Kommunale avgifter/renovasjon		998 508	843 701	988 000	1 146 919
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	32 274	11 442	35 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 364	7 826	25 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 789 255	3 577 823	3 021 000	3 280 000
Revisjonshonorar		9 268	8 851	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		163 963	143 777	151 500	158 000
Andre honorar	9	126 472	81 539	103 000	105 000
Kontorkostnad		3 347	3 936	8 100	7 700
TV/bredbånd		73 633	37 453	48 000	58 500
Kontingent og gaver		24 600	24 600	25 000	24 600
Forsikring		299 985	444 479	387 000	396 288
Andre kostnader	10	22 977	9 745	20 000	20 000
Sum kostnad		**5 997 727**	**6 504 860**	**6 381 877**	**6 750 084**
Driftsresultat		**-395 160**	**-1 092 095**	**-710 627**	**-628 651**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		99 133	133 374	45 000	0
Rentekostnad		297 235	285 397	238 150	263 221
Netto finansposter		**198 102**	**152 024**	**193 150**	**263 221**
Årsresultat		**-593 262**	**-1 244 119**	**-903 777**	**-891 872**
Overført til/fra annen egenkapital		-593 262	-1 244 119	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-593 262**	**-1 244 119**	**0**	**0**

Balanse 2024 Badebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 619 994	4 619 994
Bygninger	4	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	4	4 755 096	4 755 096
Andre driftsmidler	4	408 324	480 096
Sum anleggsmidler		**89 101 314**	**89 173 086**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 655	23 613
Kundefordringer		1 558	27
Andre kortsiktige fordringer		1 837	1 877
Forskuddsbetalte kostnader		150 207	146 802
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 364 619	2 031 572
Sum omløpsmidler		**1 524 875**	**2 203 890**
SUM EIENDELER		**90 626 188**	**91 376 976**

Balanse 2024 Badebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 156 785	41 750 047
Sum opptjent egenkapital		**41 156 785**	**41 750 047**
Sum egenkapital	**11**	**41 164 985**	**41 758 247**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 416 543	8 441 438
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		**49 239 672**	**49 264 567**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 574
Leverandørgjeld		165 784	304 114
Påløpne renter		1 807	1 955
Annen kortsiktig gjeld		53 940	40 519
Sum kortsiktig gjeld		**221 531**	**354 162**
Sum gjeld		**49 461 203**	**49 618 729**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 626 188**	**91 376 976**
Pantstillelser	13	49 239 672	49 264 567

Sted:_____ Dato:_____

Jim Thorsen
Styreleder

Hege Søgaard Moen
Styremedlem

Rudolf Mevik
Styremedlem

Geir Sørensen
Styremedlem

Tom Alexsander Bråthen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 156 342	3 880 848
3609 Leie parkering	3 000	6 000
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	53 400	51 600
3618 Leietillegg strøm	53 058	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	287 530	261 375
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 017 005	1 033 657
Sum	**5 570 335**	**5 233 480**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	32 232	179 285
Sum	**32 232**	**179 285**

Konto 3990 gjelder utleie av søppelanlegg.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	27 777	26 677
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	197 000	189 200
Sum	**224 777**	**215 877**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter	Boligeiendomme	Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	333 423	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 643	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0	0
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

	Avfallsanlegg	Infrastruktur ladeanlegg	Brannalarm anlegg	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	340 739	0	84 219	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	243 386	167 432	129 294	1 835 570
Årets avskrivninger :	38 942	0	14 234	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15		15	

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792. Borettslag består av 82. Boligseksjoner. Sameiet er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.104,3 m2, gnr.222, bnr.142.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	116 736	138 813
6340 Heisalarm	8 373	23 668
6343 Serviceavtaler	0	1 622
6360 Annet renhold	78 719	17 938
6361 Fast renhold	156 274	163 544
6364 Matteleie	40 492	7 824
6391 Snømåking/strøing/feiing	118 577	15 657
6392 Containerleie/tømming	22 212	27 376
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	177 398	20 277
Sum	**718 782**	**416 717**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	32 274	11 442
Sum	**32 274**	**11 442**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 856
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 153	2 018
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 422	1 952
6552 Driftsmateriell	1 789	0
Sum	**5 364**	**7 826**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	333 823	148 814
6602 Vedlikehold VVS	109 425	164 672
6603 Vedlikehold elektro	636 356	65 102
6605 Vedlikehold fellesanlegg	23 655	0
6611 Vedlikehold heiser	78 490	337 634
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 276 880	63 371
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	25 713	20 677
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	14 072
6641 Malerarbeider	116 228	0
6644 Fasade/balkonger	6 375	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	160 984	41 836
6648 Vedlikehold dører og porter	21 327	2 721 648
Sum	**2 789 255**	**3 577 823**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 366	55 795
6730 Teknisk honorar	91 159	25 744
6750 Vakthold	9 947	0
Sum	**126 472**	**81 539**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler, Usbl nøkkel og godkjenning av bruksoverlating.
Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for sykkel parkering prosjekt og reklamasjons av Obos prosjekt.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	12 806	0
7719 Møter, div. styret	0	3 224
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 305
7770 Betalingskostnader	1 022	1 084
7773 Omkostninger innkreving	7 881	1 592
7790 Andre kostnader	1 375	540
7792 Øredifferanse	2	0
7795 Husleietap	-110	0
Sum	**22 977**	**9 745**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 200	0	8 200
Sum innskutt egenkapital	**8 200**	**0**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	41 750 047	-593 262	41 156 785
Sum opptjent egenkapital	**41 750 047**	**-593 262**	**41 156 785**
Sum egenkapital	**41 758 247**	**-593 262**	**41 164 985**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16367731854**	**93727004473**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	5.65 %	2.95 %
Betingelser:	flyttende renter	ann.
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 092 910	6 348 528
Avdrag i perioden:	42 983	981 912
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 049 927**	**5 366 616**
Saldo 5 år frem i tid:	2 803 380	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731854	1	69 389	69 389
	1	62 277	62 277
	1	57 562	57 562
	1	44 078	44 078
	6	43 963	263 778
	11	43 779	481 569
	5	43 365	216 825
	3	42 004	126 012
	2	41 890	83 780
	4	41 707	166 828
	3	41 293	123 879
	1	38 059	38 059
	2	36 668	73 336
	3	36 423	109 269
	5	34 595	172 975
	1	34 467	34 467
	5	34 351	171 755
	1	32 530	32 530
	2	31 521	63 042
	7	30 458	213 206
	1	30 136	30 136
	1	29 448	29 448
	1	28 064	28 064
	1	27 682	27 682

Langsiktig gjeld

	1	26 427	26 427
	9	25 610	230 490
	3	24 355	73 065
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	122 096	122 096
	1	109 582	109 582
	1	101 285	101 285
	1	77 558	77 558
	6	77 356	464 136
	11	77 033	847 363
	5	76 306	381 530
	3	73 912	221 736
	2	73 710	147 420
	4	73 387	293 548
	3	72 660	217 980
	1	66 968	66 968
	2	64 519	129 038
	3	64 089	192 267
	5	60 873	304 365
	1	60 648	60 648
	5	60 442	302 210
	1	57 240	57 240
	2	55 464	110 928
	7	53 593	375 151
	1	53 029	53 029
	1	51 817	51 817
	1	49 382	49 382
	1	48 709	48 709
	1	46 503	46 503
	9	45 063	405 567
	3	42 856	128 568

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 416 543
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 239 672**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**88 692 990**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Jim Thorsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Rudolf Mevik (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Hege Søgaard Moen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Tom Alexsander Bråthen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Geir Sørensen (sign.)	28.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHHD-PDZ5A

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHHD-PDZ5A

Årsmelding 2024 - Badebakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Hege Søgaard Moen
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen
Varamedlem, Magnar Setekleiv

Styret i Badebakken Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755

Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93961724. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Badebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Det ble gjennomført to egenkontroller av bygningsmassen av styrets egne medlemmer. Flere saker har blitt identifisert og utbedret av leverandører, og i enkelte tilfeller gjennom tiltak utført på dugnader. Blant annet er varmeovner i inngangspartier, hvor det parkeres barnevogner, byttet ut med ovner som har lav overflatevarme.

Lekeplasser har blitt sjekket en gang i måneden. Det har vært gjennomført regelmessig sjekk av utført service ble på heiser og garasjeport.

Styrets arbeid

Borettslagets styre har i 2024 avholdt 16 styremøter. Styret har jobbet med flere større saker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS, vedlikehold og forsikringssaker. Under følger en kort orientering om noen av sakene som styret har jobbet med:

Dugnader

Det ble avholdt dugnad 26. oktober 2024 og 10. mai 2025. Styret ønsker å takke alle deltakerne som har bidratt til å holde borettslaget ryddig og pent inne og ute.

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett. Styret har justert nivået på felleskostnader på grunn av økte utgifter gjeldende fra 1. januar 2025.

Branntilfelle M242 - oppfølging

Styret har fulgt utbedringene etter brannen i en leilighet i Maridalsveien 242 i februar 2024. Utbedringen har tatt lang tid og beboere flyttet ikke inn før i slutten av 2024.

Oppgradering av uteområde

Oppgradering av uteområde og bygging av nye sykkelboder sør på eiendommen ble startet opp høsten 2024. Arkitekt har bistått styret med søknadspliktige arbeider. Entreprenøren startet opp arbeidene igjen etter påsken 2025.

Rens av ventilasjonskanaler

Styret har bestilt rens av ventilasjonskanaler i hver leilighet. Arbeidet vil utføres i løpet av året. Det er viktig at alle beboere stiller opp når det er avtalt hjemmebesøk. Du finner mer informasjon knyttet til ventilasjonen i borettslaget ved å foreta et søk på "ventilasjon" på hjemmesiden vår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i Maridalsveien 242 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Clara Timpe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 297.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.

Bakgrunn:

Røyking på svalgangene har blitt et økende problem i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye med at naboers røyking på svalgangene siver inn gjennom soveromsvinduene deres, som er vendt mot samme side som balkongene. Dette medfører betydelig ulempe og helseplager for de berørte beboerne. Svalgangene er et fellesareal, og samtlige soverom vender ut mot samme side. Barn har også en lovfestet rett til et røykfritt miljø, i henhold til tobakksloven §28.

Forslag:

For å ivareta alle beboeres trivsel og helse, foreslås det at borettslaget vedtar vedtekter eller ordensregler som forbyr røyking på svalgangene. Alternativt kan det vedtas regler som begrenser røyking til bestemte tider av døgnet, for eksempel at røyking ikke er tillatt på kveldstid og på natten.

Vedtak:
Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rudolf Mevik for 2 år.

Valgt ble: Clara Timpe for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Magnar Setekleiv for 1 år.

Valgt ble: Arnhild Torsteinsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Hege Søgaard Moen og Siri Edelsteen.

Nytt styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Geir Sørensen (2024 - 2026)
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen (2024 - 2026)
Styremedlem, Rudolf Mevik (2025 - 2027)
Styremedlem, Clara Timpe (2025 - 2027)
Varamedlem, Magnar Setekleiv (2025 - 2026)
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen (2025 - 2026)

Protokoll for Badebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Clara Timpe (sign.)	28.05.2025

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 30. mai 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Badebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

(1) En andelseier kan etter godkjenning fra styret slå sammen to av de opprinnelige 84 andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for tilstøtende leilighet (over/under/ved siden). Hvis forutsetningene for sammenslåing er oppfylte, skal styret i forbindelse med sammenslåing av leiligheter godkjenne sammenslåing av andeler, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(2) Andelseier som ønsker å gjennomføre slik sammenslåing er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til sammenslåingen.

(3) Sammenslåing skal være gjort senest 12 måneder etter styrets godkjenning av sammenslåing. Hvis sammenslåing ikke er gjort innen 12 måneder må andelseier selge en av andelsleilighetene og dekke alle omkostninger knyttet til dette.

(4) Det er ikke anledning til fremleie av noen av de berørte andelsleilighetene i perioden sammenslåingsprosessen pågår.

(5) Fordelingsnøkkelen for andelen som slettes skal legges til fordelingsnøkkelen for andelen som beholdes. Partialobligasjonen for andelen som slettes skal legges til partialobligasjonen for andelen som beholdes.

(6) Dersom begge andelene som skal slås sammen har garasjeplass, må den ene selges til en annen andelseier slik at vedtektenes pkt. 2-7 (5) oppfylles.

(7) Ved sammenslåing av leiligheter vil den nye andelen disponere bodene som tilhørte de to tidligere andelene.

2-5 Utbygging av loft
(1) Utbyggingen av loftet må følge de retningslinjer som gjelder for loftsutbygging.

(2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging e fulgt. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(3) Andelseier som ønsker å gjennomføre loftsutbygging er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til utbyggingen, jfr. retningslinjer for loftsutbygging.

(4) Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Hvis utbyggingen ikke er gjennomført innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.

2-6 Boder og andeler

(1) Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.

(2) Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler uten styrets godkjennelse.

(3) Dersom to andelseiere ønsker å bytte fysiske boder seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfylt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholdet ett eksemplar.

2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser

(1) Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt. Den skriftlige kontrakten skal spesifisere endring av fordelingsnøkkel og partialobligasjon mellom andelene, i tillegg til fordeling av kostnader for overdragelse mellom kjøper og selger. Felleskostnader og andel fellesgjeld på kontraktsinngåelsens tidspunkt skal beregnes ut fra ny fordelingsnøkkel og tas med i kontrakten.

(2) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.

(3) Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen og partialobligasjon for andelene som berører. For andel som kjøper garasjeplass, skal fordelingsnøkkel økes med et tillegg tilsvarende det som gjelder for andre andeler med garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives opp med kroner 75 000. For andel som mister garasjeplass, skal fordelingsnøkkel reduseres til det som gjelder for andre andeler uten garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives ned med kroner 75 000.

(4) Selger må fremlegge skriftlig samtykke fra alle som har pantesikkerhet i selgers andel.

(5) En andel kan kun ha bruksrett til 1 – én – garasjeplass. Dette gjelder også dersom andelseier erverver en ekstra bruksrett ved sammenslåing av leiligheter, i slike tilfeller må den ekstra bruksretten til garasjeplass selges innen 12 måneder.

(6) Andelseier med garasjeplass kan leie ut garasjeplassen. Før utleie må styret få informasjon om leietakers navn, registreringsnummer på kjøretøy samt telefonnummer. Andelseier står rettslig ansvarlig for bruken av plassen selv om plassen er utleid.

(7) Dersom to andelseiere med garasjeplass ønsker å bytte fysiske garasjeplasser seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfylt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar. Styret sørger for å oppdatere sin informasjon og sørger også for å få oppdatert andelsnummer på veggen ved årlig vedlikehold.

3FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Overflatevedlikehold av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar. Overflatevedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing / beising av alt treverk, rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

(9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persienner, takterrasser, piper og varmluftpumper. Styret skal tinglyse heftelser på større eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg. Dersom borettslaget påføres ekstra kostnader som følge av manglende vedlikehold, kan borettslaget kreve kostnader for nødvendige utbedringer, delvis eller i sin helhet, refundert fra andelseier.

(10) Godkjente eksterne anlegg kan pålegges fjernet eller flyttet på for andelseiers regning dersom vedlikehold av den generelle boligmassen krever det.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt større vedlikehold av balkong/platting. Dette omfatter reparasjon og utskifting av dekke og bærende konstruksjoner. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til berørte

andelseiere. Takterrasser er ikke omfattet av denne vedlikeholdsplikten, og ansvaret for takterrassen vil tilfalle andelseier gjennom heftelser på den enkelte leilighet.

(7) I henhold til lover og forskrifter relatert til brann, er borettslaget ansvarlig for å ha varslings- og slokkeutstyr i hver leilighet, og alle leiligheter i Badebakken borettslag har fått montert slikt utstyr. Andelseiere er ansvarlige for at dette utstyret ikke ødelegges. Faste installasjoner, som brannslanger eller røykvarslere, skal ikke fjernes. Utstyr kan likevel flyttes i kortere perioder i forbindelse med vedlikehold, som f.eks. ved malearbeider. Dersom andelseier får borettslagets utstyr fjernet eller ødelagt vil borettslaget kunne pålegge beboer om å erstatte utstyret i sin helhet.

5-3 Oppussing av våtrom

(1) Før oppussing av baderom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

(2) Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterende sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk etter våtromsnormen. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges. Andelseier som søker om slik refusjon kan først få behandlet sin søknad om refusjon når arbeidet er gjennomført og søker må være gyldig andelseier når arbeidene igangsettes og frem til et styrevedtak vedrørende refusjon foreligger. Det utbetales således ikke erstatning om andelseier har solgt sin andel og flyttet fra borettslaget før søknaden er ferdig behandlet.

6PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

(3) Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, men kan godkjennes av styret, jf. borettslagslovens § 3-5 (4).

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG
(Sist endret på generalforsamling 27.05.2025)

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av byg ningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetter fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere, vaskemaskin, tørketrommel eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.

b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.

c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.

d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

   Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

   I forbindelse med oppussing kan styret kreve at støyende arbeid som utføres utendørs stanses. Dette inkluderer, men er ikke avgrenset til, fliskutting og saging av materiale. Dette gjelder også arbeider på dagtid hverdager og helge- og helligdager.

   I forbindelse med oppussing skal alle materialer ryddes vekk så raskt som mulig. Materialer skal fraktes bort fra borettslagets eiendom og ikke kastes i felles søppelanlegg.

   Gjenstander hensatt på fellesarealer ute og inne inkludert fellesområdet i kjeller kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.

3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.

b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.

c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekspremenTer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.

e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.

f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.

b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.

c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.

d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

7. FELLESROMMET

Fellesrommet kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger. Regler for utleie av fellesrommet er gitt i Vedlegg 1.

8. GARASJEANLEGG

a) Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er ikke tillatt å etablere oppbevaringsløsninger slik som fastmonterte hyller, skap, bygge boder eller lignende.

b) Alle plasser skal være oppmerket og kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område, slik at det ikke hindrer ferdsel og/eller tilgang for andre brukere.

c) Etter avtale med styret er det lov å installere permanente anker i gulv og vegg for fastlåsing av mindre kjøretøyer som f.eks. motorsykler.

d) Følgende kjøretøyrelatert utstyr kan lagres på bakken på eget oppmerket område, under forutsetning av at det fjernes ved varsel om feiing av garasje og ellers ikke er til hinder for andre andelseiere:

1. Et sett hjul (dekk) – maksimalt 4 stykk
2. Takstativ (ikke takboks) og sykkelstativ for bruk på kjøretøy
3. Hundebur
4. Seter til kjøretøy (barneseter, uttakbare seter)

9. DIVERSE

a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder:
Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.

b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.

c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.

d) Andelseiere kan, etter godkjenning fra styret, montere jordede stikkontakter på yttervegg over balkong/terrasse/svalgang. Disse skal ikke vesentlig endre fasadens utseende eller på noen måte være skjemmende/forstyrrende. Før eventuelle installasjoner, som f.eks. terrassevarmer, må beboer søke styret og få godkjenning av løsning. Eventuelle installasjoner må foretas av autorisert elektriker. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll skal leveres styret ved ferdigstillelse. Godkjenning av stikkontakter på yttervegg, samt godkjenning av evt. installasjoner, må være på plass før de kan tas i bruk.

10. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

11. ENDRINGER, RETTELSER OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

12. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvissning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

13. GRILLING

Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

14. KJELLERAREALER OG BODER

a) Det skal ikke være installert elektriske stikk i kjellerboder pga. brannfare.
b) Elektriske apparater koblet til felles stikk i kjeller skal ikke forlates uten tilsyn.
c) Lagring av kjemikalier og brennbare materialer skal følge forskrifter fra DSB.no
d) Lagring av eksplosiver i kjellerarealer er forbud.

15. BEBOERS ANSVAR VED UAKTSOMHET

Skader på boligmassen som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikringssaken. Se også vedtekt 5-1 (7) om vedlikeholdsansvar.

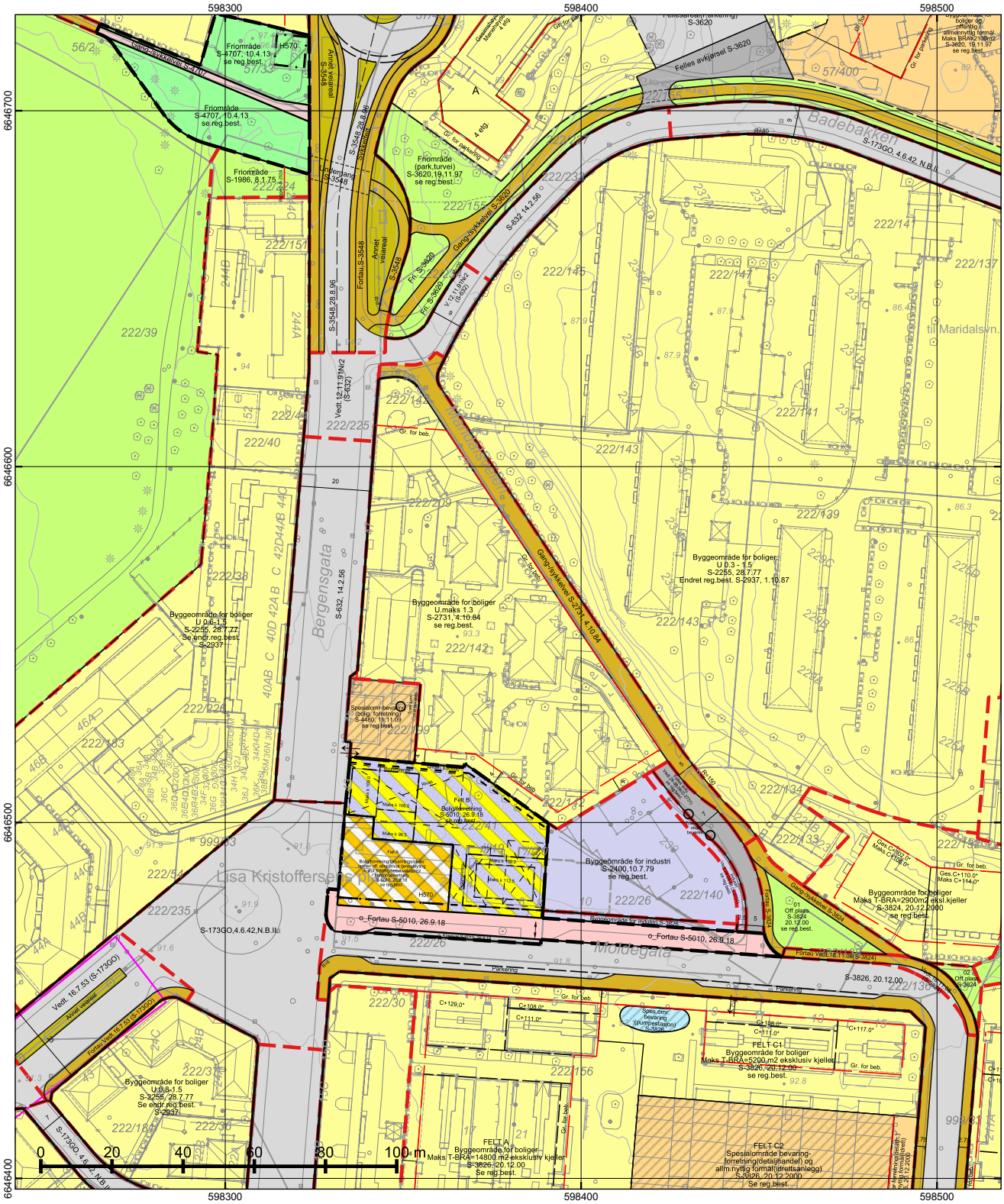
16. RØYKING I FELLESAREALER

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

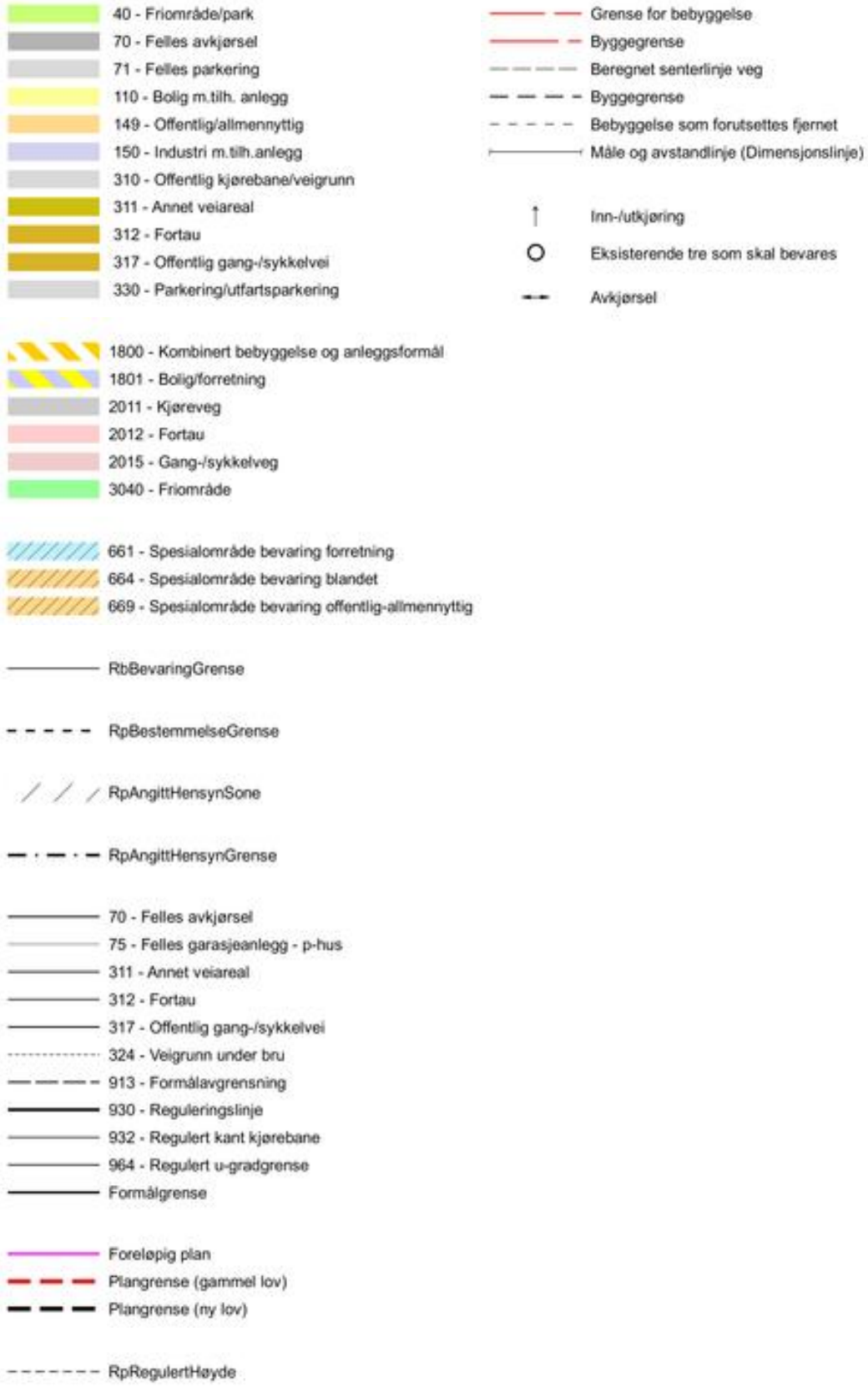
REGLER FOR UTLEIE AV FELLESROM

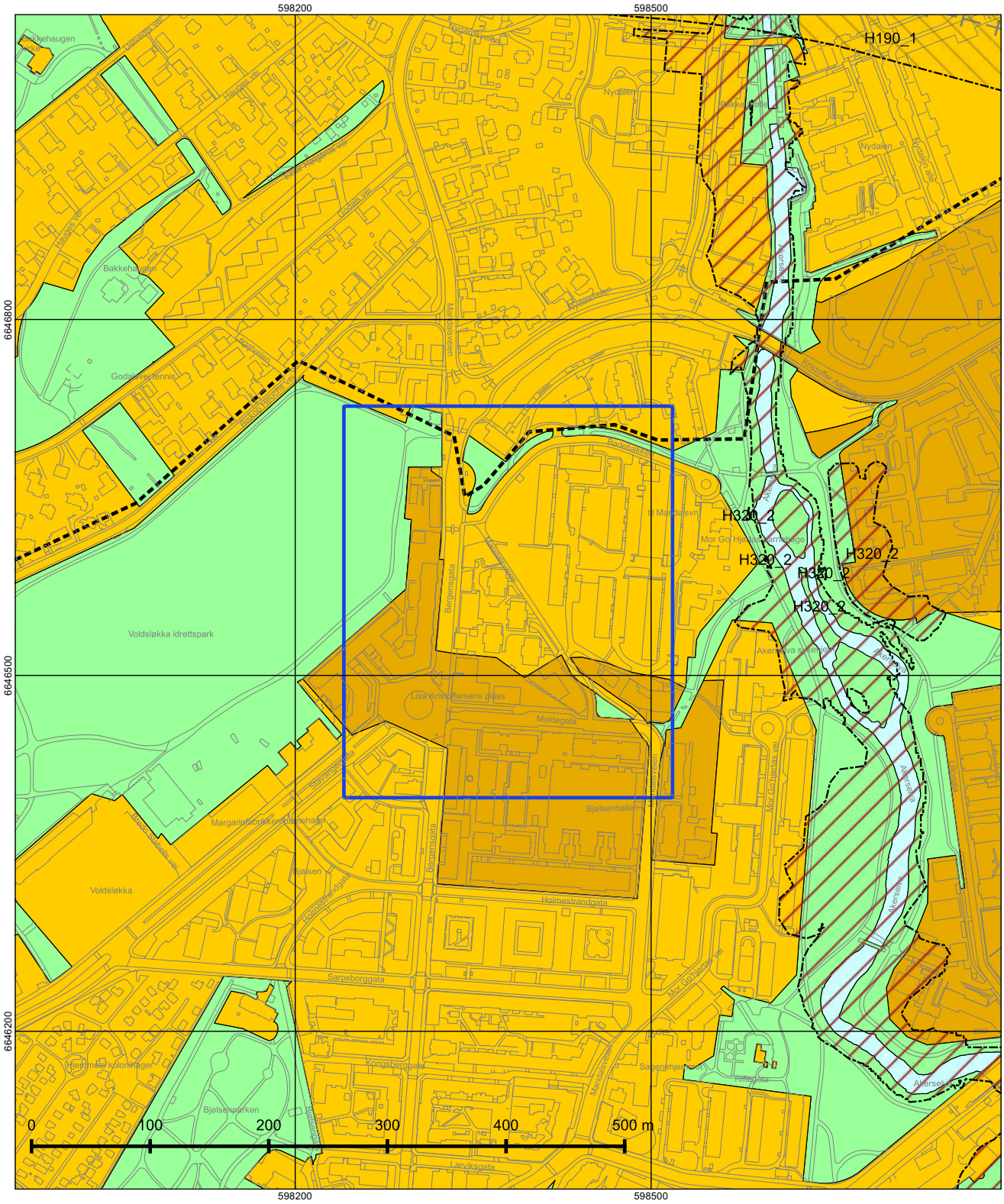
1. **Ro og orden**: Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Leietaker har ansvar for at reglene overholdes. Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet. Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
2. **Temperatur**: Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Dette gjøres med tidsbryteren på veggen ved gangen. I hjørnet ved vinduene er det en kraftig vifteovn som raskt varmer opp lokalet. Denne er også styrt av tidsbryter. Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.
3. **Musikk og støy**: Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. *20.00*, og lydnivået bør holdes rolig etter dette tidspunkt.
4. **Stengetid**: Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. *23.00*. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
5. **Møbler**: Leietaker må ta godt vare på møblene. Bord skal løftes og ikke skyves over gulvet, da vil bordbeina gå i stykker.
6. **Kjøkkenutstyr**: Leietaker kan benytte utstyret på kjøkkenet, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
7. **Rengjøring**: Fellesrommet, med tilhørende toaletter, gang og kjøkken skal rengjøres grundig etter bruk, selv om ikke alle rom har blitt benyttet. Det finnes støvsuger, svaber og bøtter i skap i gangen ved fellesrommet. Vaskeklut, gulvklut og håndkle til toalettet må leietaker ta med selv. Signér sjekklisten etter rengjøring og levér skjema tilbake til utleieansvarlig. Husk å tømme kjøleskapet og stekeovnen. Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand ved overtakelse, må dette meldes fra til utleieansvarlig umiddelbart.
8. **Skader**: Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr. Meld ifra til utleieansvarlig om skader har oppstått.

NB: Brudd på disse ordensreglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger


598300
598400
598500
6646700
6646600
6646500
6646400
Badebakken
Bergensgata
Maridalsvn.
Moldegata
Lisa Kristoffersens plass
Felles avkjørsel S-3620
Byggeområde for boliger U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U.maks 1.3 S-2731, 4.10.84 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0.3 – 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri S-2400,10.7.79 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks T-BRA=2900m2 eksl.kjeller S-3824, 20.12.2000 se reg.best.
FELT C1 Byggeområde for boliger Maks T-BRA=5200 m2 eksklusiv kjeller S-3826, 20.12.00 se reg.best.
FELT A Byggeområde for boliger Maks T-BRA=14800 m2 eksklusiv kjeller S-3826, 20.12.00 Se reg.best.
FELT C2 Spesialområde bevaring-forretning(detaljhandel) og allm.nyttig formål(idrettsanlegg) S-3826, 20.12.2000 Se reg.best.
Fortau S-5010, 26.9.18
Fortau Vedt.18.11.08(S-3824)
Fortau Vedt. 16.7.53 (S-173GO)
Vedt. 16.7.53 (S-173GO)
Vedt. 12.11.91N2 (S-632)
S-632, 14.2.96
S-173GO,4.6.42,N.B.II
Gangbru S-3548
Fortau S-3548
Arrnet veiareal
Gangsykkelvei S-2731, 4.10.84
Gangsykkelvei S-3824
Gangsykkelvei S-3620
Fortau S-3620
Gr. for beb.
Gr. for parkering
Parkering
Fortau
Spes.omr. bevaring (pumpestasjon) S-3824
Off.plass S-3824 20.12.00 se reg.best.
Off.plass S-3824
Spesialområde for bevaring S-4480, 11.11.09 se reg.best.
Friområde S-4707, 10.4.13 se reg.best.
Friområde S-1986, 8.1.75
Friområde (park,turvei) S-3620,19.11.97 se reg.best.
Friområde S-3620, 19.11.97 se reg.best.
Boligbebyggelse, forretning og kontor, allmennyttig formål Maks BRA=2100 m2 S-3620, 19.11.97 se reg.best.
Felles P-plass S-3620
Gr. for parkering
Gr. for bebyggelse
Gr. for beb.
Gr. for lekep.
Gr. for lekepl.
Gr. for kjøreveg
Gr. for kjørev.
Gr. for gangv.
Gr. for gangveg
Gr. for gangv./sykkelv.
Gr. for gangv./sykkelv.
Gr. for gangv./sykkelv.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152636/86526194
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2731

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av kvartalet Bergensgata - Maridalsveien - Moldegata.

Vedtaksdato: 04.10.1984

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198402434

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALET BERGENSGATA - MARIDALSVEIEN - MOLDEGATA.

§ 1. Det regulerte område er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger.
- Gangvei.
- Felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor regulert grense for bebyggelse kan nybygg oppføres i maks. 4 etasjer. Garasjeanlegg i kjeller eller underetasje kan tillates oppført inntil 2 m fra nabogrense i sydøst (mot Maridalsveien 230).

§ 4. Utnyttelsesgraden for området skal være maks. 1,3.

§ 5. I underjordisk parkeringsanlegg på egen tomt skal det avsettes plass for 0,4 biler/leil. for 2 roms leiligheter 0,6 biler/leil. for leiligheter på 3 rom eller større.

§ 6. Området skal ha atkomst til parkeringsanlegg fra felles avkjørsel. I tillegg kan atkomst til gjesteparkeringsplasser på bakken tillates fra Badebakken i nord.

§ 7. Felles avkjørsel skal være felles for Maridalsveien 223, 230, 233, 235 og utbyggingsområdet.

§ 8. Maridalsveien 223, 233, og 235 skal ha kjøreatkomst over offentlig gangvei fram til felles avkjørsel.

§ 9. Støy fra veitrafikk må ikke overskride de laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 pkt. I b og II. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 10. Før byggetillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for de ubebygde arealene av tomten. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] 0580 OSLO 5 · 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 7.april 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kv. Bergensgt., Moldegt., Maridalsvn. Hus 3

Journalnr.
85/4342

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.3.89.

Bygningens art
Boligblokk med bod.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1.

Byggemelder
Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slottsgt. 10, 0157 OSLO 1.

Ansvarshavende
Per Gjervig, c/o Kr. Stensrud & Søn A/S, P.b. 2915 - Tøyen, 0608 OSLO 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (85/4342)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kvartalet Bergensgt. - Moldegt. - Maridalsvn. Hus 3		87/2821

Byggherre

Badebakken Brl.
v/USBL.
Storgata 49
0182 OSLO 1

xxxxxxxxx Anmelder

Luftteknikk A/S
G. Schjelderups vei 9
0485 OSLO 4

THE/tfn
Dato 21.april 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tva2000@online.no

Dato: 28 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411247-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 238	Eiendom:	222/142/0/0
Tiltakshaver:	Badebakken BRL v/ Gun Margareth Moy	Adresse:	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 A.S	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 238

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Mona Nygård
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Badebakken BRL v/ Gun Margareth Moy, Maridalsveien 234, 0467 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Dato: 15.07.2020

Deres ref.: Johan Heed | Vår ref.: 201916907-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 238	Eiendom:	222/142/0/0
Tiltakshaver:	BADEBAKKEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Bygg 9A Brobekkveien 80, 0582 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 238

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 24.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916907			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart	-	-	1/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

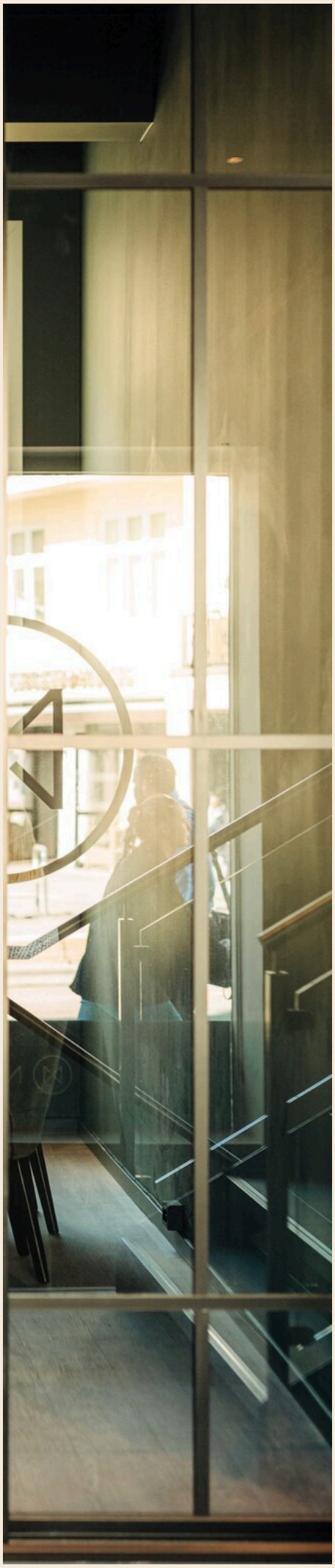
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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: 20-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 238 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 142 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712