PRIVATMEGLEREN

BADEBAKKEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

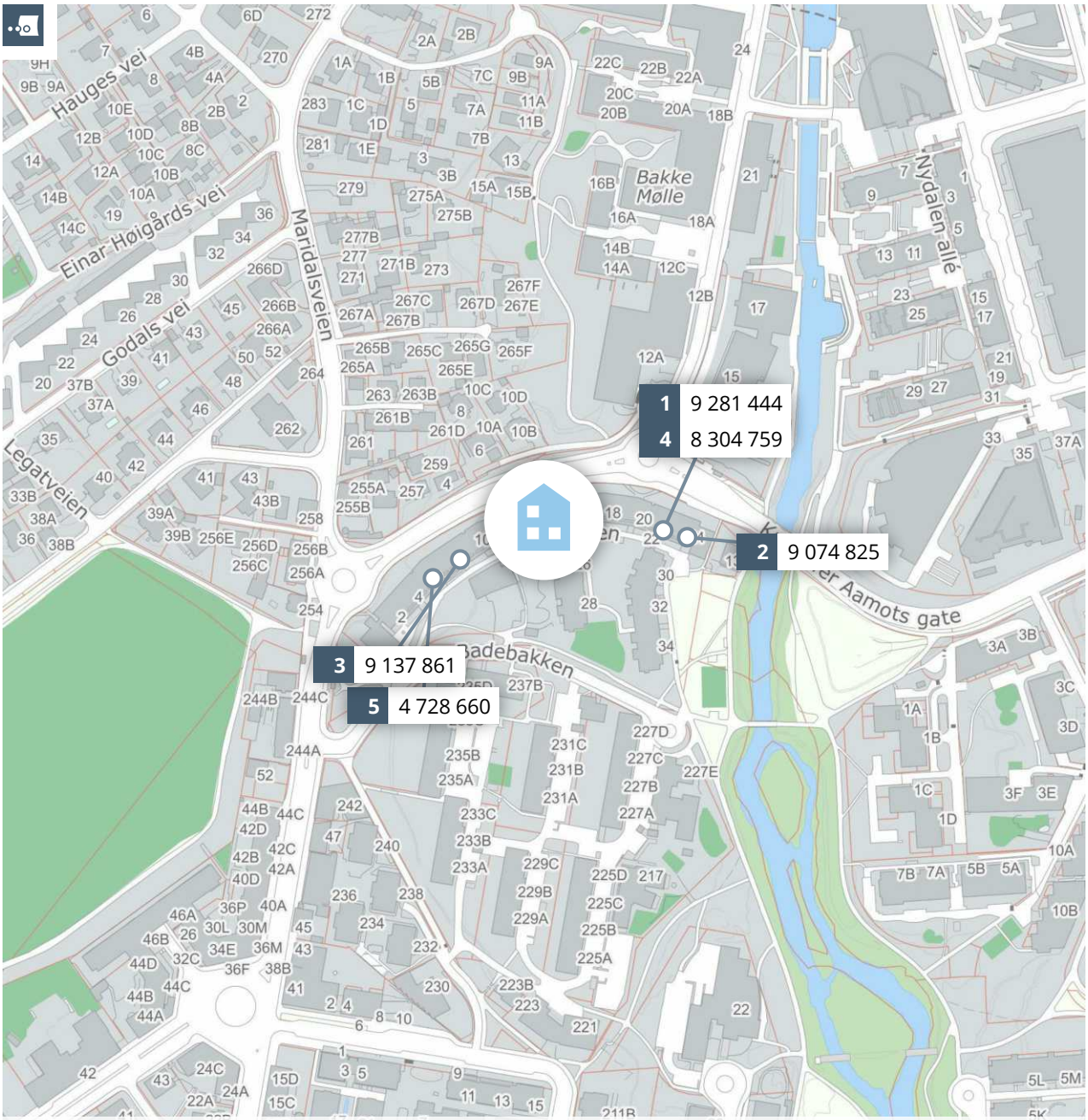
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BADEBAKKEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 20.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Badebakken 14, 0467 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 57 BNR 400 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BAKKE

Verdivurdert til

7 300 000

276 477	7 576 477	108 229
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	6 040
Formue	44 864
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Badebakken 22									
	79 m²	2000	3. etg	3 sov	28.10.2025	8 490 000	**9 000 000**	281 444	9 281 444	**117 487**
2	Badebakken 24									
	76 m²	2000	4. etg	3 sov	28.04.2025	8 800 000	**8 800 000**	274 825	9 074 825	**119 406**
3	Badebakken 8									
	79 m²	2000	4. etg	3 sov	22.01.2025	8 290 000	**8 850 000**	287 861	9 137 861	**115 669**
4	Badebakken 22									
	76 m²	2000	2. etg	3 sov	08.06.2026	8 000 000	**8 000 000**	304 759	8 304 759	**109 273**
5	Badebakken 6									
	50 m²	2000	2. etg	1 sov	18.09.2025	4 500 000	**4 550 000**	178 660	4 728 660	**94 573**

Badebakken 14 er en romslig og attraktiv 3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i et veletablert og populært

eierseksjonssameie på Bjølsen/Nydalen. Leiligheten har et bruksareal på 70 m² og inneholder entré/gang, baderom, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en sydvendt og overbygget balkong på ca. 12 m² med tilknyttet bod. Boligen disponerer også garasjeplass med elbillader i oppvarmet garasjeanlegg, og det er trappefri adkomst med heis.

Leiligheten har en god intern beliggenhet i sameiet, vendt mot rolige og grønne fellesarealer. Dette gir en skjermet boopplevelse uten soverom mot Maridalsveien, noe som vurderes som en klar kvalitet. Balkongen er sydvendt og overbygget, men utsynet begrenses noe av bebyggelsen foran. Boligen fremstår med en gjennomgående pen og normal standard, hvor gulv er slipt og flere overflater malt i senere tid. Kjøkken og baderom er i hovedsak fra byggeåret, men fremstår funksjonelle og godt ivaretatt. Det må likevel tas høyde for alder på baderom, kjøkken, varmtvannsbereder og enkelte tekniske installasjoner.

Badebakken er et svært etterspurt boligområde med nærhet til Akerselva, Voldsløkka, Nydalen og Storo. Området har et godt kollektivtilbud, kort vei til dagligvare, serveringssteder, treningssentre, barnehager og skoler. Sameiet er kjent for pent opparbeidede fellesarealer, grønne omgivelser og god tilrettelegging for både barnefamilier, par og enslige. Det er gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider i sameiet de senere årene, blant annet fasadeoppgraderinger, takarbeider, nye heiser og oppgradering av fellesarealer.

Ved vurderingen er det lagt vekt på boligens areal, planløsning, beliggenhet i sameiet, balkong, garasjeplass med elbillader, heis, standard og teknisk tilstand. Det er også sett hen til sammenlignbare salg i Badebakken og nærområdet. Sammenlignbare leiligheter i sameiet har den senere tiden oppnådd salgspriser i området ca. 7,0–7,6 mill. ekskl. fellesgjeld for tilsvarende arealer, avhengig av etasje, standard, beliggenhet, utsyn og planløsning. Enkelte objekter med bedre standard, høyere etasje eller mer attraktiv utsikt har oppnådd høyere priser, mens objekter med mer oppgraderingsbehov eller svakere beliggenhet har ligget lavere.

Denne leiligheten vurderes å ha flere kvaliteter som trekker opp, særlig rolig intern beliggenhet, ingen soverom mot trafikkert vei, sydvendt balkong, garasjeplass med elbillader, god planløsning og attraktivt bomiljø. Samtidig trekker alder på kjøkken og baderom, samt delvis begrenset utsyn fra balkong, noe ned sammenlignet med de beste objektene i sameiet.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes markedsverdien til:

Markedsverdi / prisantydning: kr 7 300 000,-

Andel fellesgjeld er opplyst til ca. kr 276 477,-, som gir en samlet prisantydning inkludert fellesgjeld på ca. kr 7 576 477,-.

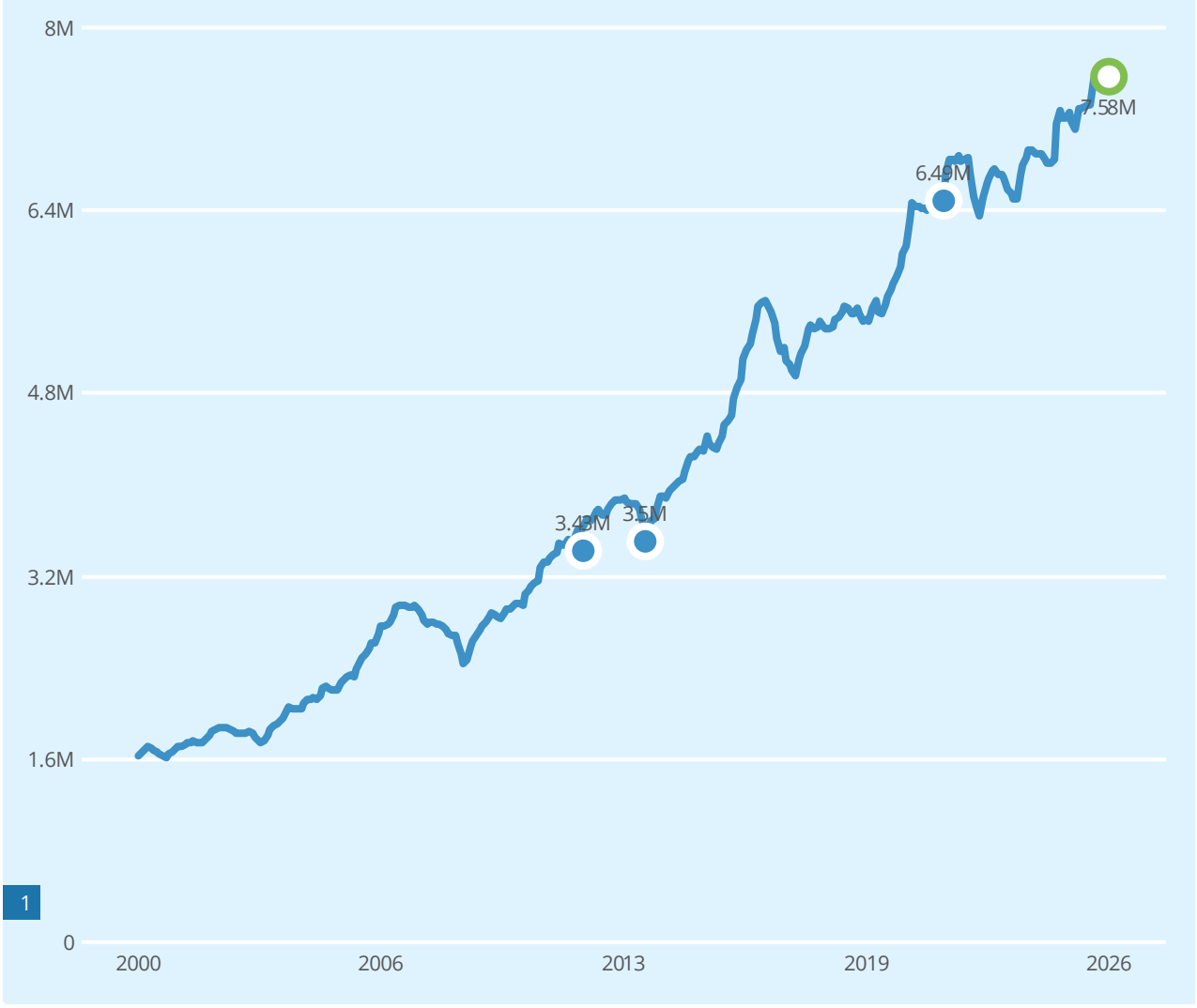
Verdivurderingen forutsetter normalt salg i dagens marked, ordinær markedsføring og at opplysninger i salgsoppgave, tilstandsrapport, egenerklæring og informasjon fra forretningsfører legges til grunn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2021	10.12.2021	18.02.2022	6 300 000	6 300 000	190 000	6 490 000	
26.08.2015		26.08.2015	-	2 062 500	-	2 062 500	3
16.08.2013	18.11.2013	21.01.2014	3 490 000	3 500 000	0	3 500 000	
10.03.2012	19.03.2012	24.04.2012	3 250 000	3 425 000	0	3 425 000	
20.12.2000		20.12.2000	-	2 018 000	-	2 018 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BAKKE grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 626 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i BAKKE grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

9.4M
9.0M
8 676 000 Salgspris i snitt
8 352 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 526 BAKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 229 Badebakken 14 Totalpris 7 576 000

107 389 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Celena Solli
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: celena.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260068 . Vår ref.: 5933-1-037 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Badebakken 2-34
Organisasjonsnr:	982795796
Seksjonseier:	Hegna, Mathias
Medeier:	Gravdal, Åshild
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Badebakken 14, 0467 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	57
Bnr.	400

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det følger en garasjeplass til hver boligseksjon. (Unntak kan forekomme for de seksjoner som er reseksjonert.) El-billading:Sameiet sender årlig regning for el-bil ladning til den som er seksjonseier på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må selger og kjøper gjøre opp seg imellom. Ved utleie gjelder det samme, seksjonseier og leietaker må gjøre opp privat.
Boden følger ikke boligseksjonen ved salg. Se eget bod-reglement som er vedlagt selskapets husordensregler. Selskapet har ekstra bod for utleie. Denne må sies opp direkte til vaktmester (vaktmester@badebakken.com) i god tid før fraflytting. Det er minst en måneds oppsigelse fra den første i måneden.
Vedlikeholdsprosjekt: Årlig orienterer styret om kommende planlagt nødvendig vedlikehold, som fremkommer av årsrapporten, og som presenteres i årsmøtet. Årsrapporten inneholder også en oversikt over historisk vedlikehold siden 2017. Gjennom året informerer styret om arbeidet hovedsakelig på Vibbo. Pågående eller planlagt nødvendig vedlikehold i kommende styreperiode. Styret jobber fortsatt med å få ferdigstilt restansene rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene. I den forbindelse gjenstår blant annet: Etablering av 10 bassengklynger på takterrassene, som et risikoreduserende tiltak, for å begrense skadeomfanget ved eventuelle vannlekkasjer. Høyblokken (Badebakken 2) skal få ny takmembran. MA-rør i innvendige boder skal isoleres. Vurderinger av og oppfølging av øvrige utestående avvik. I tillegg til ovenstående restanser, planlegges det også for annet nødvendig vedlikehold, som er vurdert tidligere. Det tas opp lån etter behov vedr vedlikehold som fordeles på alle seksjonseiere i hht eierbrøk.
Epost til styret: post@badebakken.com Selskapet har egen hjemmeside. Der finner man blant annet vedtekter, husordensregler og informasjon om skiltbestilling. Vi ber nye eiere sette seg inn i informasjonen som ligger på nettsiden. Se www.badebakken.com
Fra 1.1.2026 har sameiet kun internett og ingen TV levering.
I forbindelse med den forestående oppussingen av oppgangene har OBOS-banken gitt sameiet refinansiering av de to største lånene. Den nye lånerammen er på ca 112 millioner kroner. Etter nedbetaling av eksisterende gjeld vil sameiet ha om lag 39,5 millioner kroner disponibelt til oppussing og andre tiltak. Lånet har en nedbetalingstid på 30 år. Lån fordeles etter eierbrøk. Det minste lånet beholdes uendret og nedbetales ordinært.
Styret har begynt å se nærmere på følgende prosjektering, med sikte på oppstart av konkrete vedlikeholdsarbeider i løpet av kommende styreperiode: Oppussing av alle oppganger, herunder belysning, brannvarsling, oppgangs- og entredører grunnet lyd- og brannsikkerhet etc. Bytte lyskilder i garasjen til bevegelsesstyrte LED-lamper som sparer strøm. På radaren (ikke tidsbestemt p.t.) Ny / stor revisjon av vedlikeholdsplan. Plan for utomhusområde. Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34. Vindu- og dørutskiftning, ved behov, antatt 2029-2032.
Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået sameiet har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207559091
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	6 396 143,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208668013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	74 602 198,00
Innfrielsesdato:	30.11.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 039,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 039,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	529,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 248,-
Annen formue:	44 864,-
Gjeld:	278 376,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207559091
Restsaldo:	21 807,78
Kapitalkostnader:	242,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208668013
Restsaldo:	254 669,43
Kapitalkostnader:	1 625,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 276 477,21,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Tilstandsrapport

Badebakken 14, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 57, bnr. 400, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26134 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BL2292

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Bjølsen ved Voldsløkka, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Takhøy innredning med hvite, profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det anbefales å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.
Total modernisering bør påregnes innen rimelig tid.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer.
Bod på enden av balkong.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

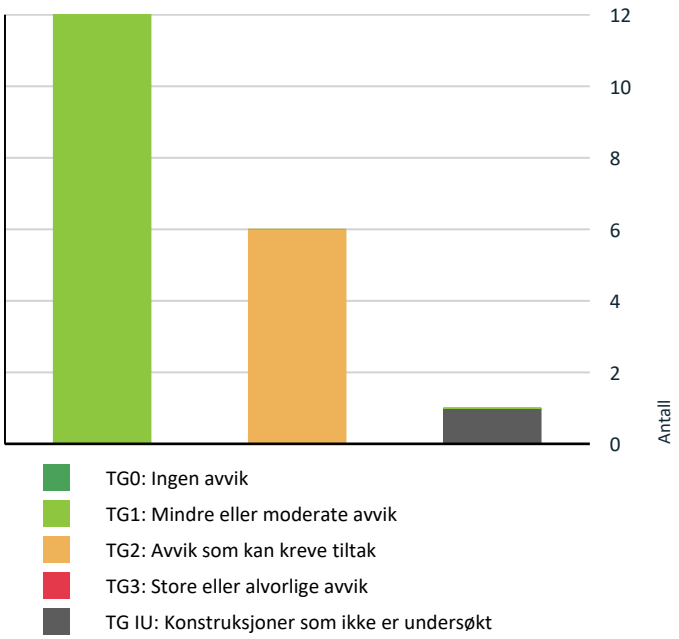
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2000

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40), fra byggeårene.
Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Det er montert lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Bod på ende, oppført i trekonstruksjoner.

Rekkverk i galvanisert stål med stående spiler. Topplist i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 101 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong (elementer, som er utvendig malt).
Flate takkonstruksjoner, trolig tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater.
Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.
Det pågår oppussing av felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av

bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Laminat på det ene soverommet.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Eier opplyser at parkett i gang, stue, kjøkken og barnerom ble slipt i februar 2022 av leverandør Bislet Gulv og Vedlikehold AS.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Hvitfargede aluminiumsplater på bad.
Ellers malte flater (betongelementer).

Det er montert downlights (led) i himling på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 1:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Total modernisering bør påregnes innen rimelig tid.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Hvitfargede aluminiumsplater i himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone.
Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sprekker i noen fliser i dusjsone. Deler ser ut til å blitt forsøkt fuget.
- Noen skruehull i dusjsone, tettet med fugemasse/silikon.

Eier opplyser at de har fuget sprekker og skruehull i dusjsonen som en del av løpende vedlikehold etter hvert som dette har blitt oppdaget.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsonen, samt skruehull som er tettet med fugemasse eller silikon. Slike gjennomføringer og skader kan medføre økt risiko for at fukt trenger inn bak overflatesjiktet dersom tettheten ikke er ivaretatt. På grunn av badets alder og ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner foreligger det usikkerhet knyttet til veggenes videre fuktsikkerhet og levetid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og vedlikeholde tettepunkter og overflater jevnlig. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør skadede fliser og gjennomføringer utbedres, og veggkonstruksjonene oppgraderes med dokumenterte løsninger for tettesjikt og fuktsikring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 29 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på

befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder:

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Originalt plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Sluk og eventuell membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap og høyskap med glatte fronter.
Heldekkende servant.
Lysarmatur og innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Dette er ikke uvanlig av denne type bad (prefabrikkert våtromskabin).
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med sluk, foldedører, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Eier opplyser at det ble skiftet dusjdører, blandebatteri i dusj, slukrist og baderomsinnredning / servant i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Takhøy innredning med hvite, profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

———

Selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator (Villavent) over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Rørføringer i plast.
Rørstokk/rørkoblinger er lokalisert i fordelerskap i baderomshimling.
Adkomst via luke.

Kjøkken:
Noe plastrør, samt originale vannførende rør i kobber med plastkappe.

Det er intern stoppekran i servantskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

Felles hovedstoppekran i kjeller.

_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det påpekes at luken satt helt fast, ved befaring. Det var derfor ikke mulig å inspisere fordelerskapet.

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

Alder:

Konsekvens:
Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende.

———

Luke til fordelerskap som satt helt fast:

Konsekvens:
Luken til fordelerskapet lot seg ikke åpne ved befaring, og fordelerskapet kunne derfor ikke inspiseres. Tilstanden på fordelerrør, koblinger og eventuelle lekkasjeindikasjoner er dermed ukjent. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og eventuelle skjulte avvik.

Tiltak:
Det anbefales å få åpnet eller utbedret luken slik at fordelerskapet blir tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Når tilgang er etablert bør skapet kontrolleres for tilstand, lekkasjespor og generell utførelse.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i hjørneskap på kjøkken.
Bereder på 116 liter, merket med produksjonsår 2000.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det anbefales at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje eller driftsstans. Eldre beredere har også ofte lavere energieffektivitet.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge utskifting av berederen. Inntil utskifting bør det føres jevnlig tilsyn for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt.





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Originale automatsikringer fra byggeårene.
7 fordelingskurser.
1 jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63 Amp.

Strømmålere i felles tavle.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

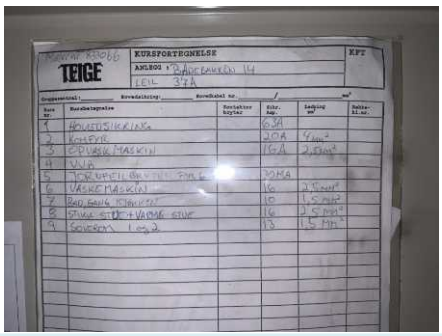
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Tilstandsrapport

Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

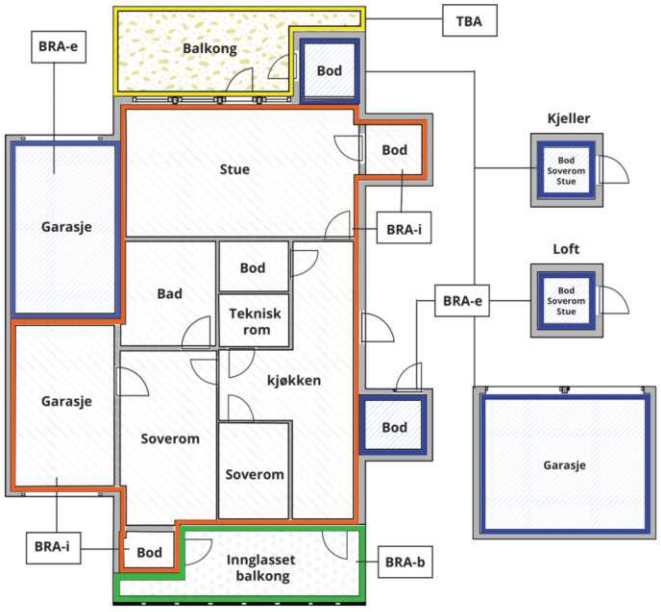
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	12
2. Etasje		2		2	
SUM	**70**	**2**			**12**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
2. Etasje		Bod på balkong	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 12,2 m².
Ekstern bod på balkong, målt til ca. 2,3 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Malt stue, gang, kjøkken og soverom 2.
- Slipt parkettgulvet.
- Byttet baderomsinnredning (servantskap, høyskap).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Representant	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	400	0	37	18340 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse
Badebakken 14

Hjemmelshaver
Åshild Gravdal
Mathias Hegna

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Badebakken 2-34	69 / 20465	OBOS Eiendomsforvaltning AS	982795796

Felles formue
Kr. 44 864 01.06.2026

Felles gjeld:
Kr. 276 477 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Bjølsen ved Voldsløkka, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til Nydalen, BI, Storo senter og Akerselva.
Flere nærbutikker, blant annet Kiwi og Meny like ved.
Bank, post, kaféer og øvrige forretninger og tjenester i nærområdet.
Flere parker og idrettsanlegg på Voldsløkka samt Akerselva med badeplasser og tursti ned til sentrum og opp til Nordmarka/Maridalen m.m.
Bussholdeplass med hyppige avganger i umiddelbar nærhet.
T-banestasjon i Nydalen og T-bane og trikk på Storo.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18 340 m², i henhold til Arealbekreftelse fra Oslo kommune.
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med variert beplantning, lekeplass og sitteplasser.
Asfalterte internveier og steinsatte arealer.

_____

Eier opplyser følgende:
Boligen har en parkeringsplass i parkeringshus i kjelleren som følger leiligheten og er inkludert i leien. Adkomst med heis til leilighetene.
Langs veien Badebakken er det 22 plasser gratis, pluss 6 plasser med elbil lader.
Ved inngangen til parkeringshuset er det 13 plasser mot betaling.

Elbil lader er montert på leilighetens parkeringsplass.
Eier opplyser at lading ikke har noen faste kostnader, men at det gjøres en årlig avregning basert på forbruk.

_____

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 040,- per måned (kr. 72 480,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at sameiet ikke har IN-ordning, og at individuell nedbetaling av felles lån ikke praktiseres.

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

Bebyggelsen

Området består av boligblokker fra forskjellige årstall samt eldre fabrikkbygninger som har blitt omgjort til leiligheter.
Bygning oppført i 2002 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 13.05.2003.

Sameiet består av 259 seksjoner.

Tak og markterrasser ble rehabilitert i perioden 2020-2023.
Fasader har blitt rehabilitert i 2020/2021.
Nye heiser montert i 2019/2020.
Infrastruktur for lading av EL-kjøretøy ble installert i 2018.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596939	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra selger.	Finnes ikke		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260068
Addresse	Badebakken 14		
Postnr.	0467	Sted	OSLO
Selgers navn	Mathias Hegna		
Selgers navn	Åshild Gravdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

november 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 4 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Overfladiske sprekker i 2 fliser i dusjen

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ut baderomsinnredning: dusjdører, blandebatteri dusj, servant og servantskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av oss/selgerne

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført i regi av styret / sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Via sameiet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport av takstmann fra 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av oppganger gjennom 2026, Statnett gjennomfører arbeider med Sogn-Ulven-tunnellen, en del gravearbeider og boring i nabolaget.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av alle oppgangene i 2026

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
Å G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.06.2026
Signert av	*Mathias Hegna*
Signert av	*Åshild Gravdal*

Initialer selger:
M H
Å G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5933
SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reseksjonering av seksjon 33
8. Sameiets felleskostnader kan ikke økes utover KPI
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Amund Bergan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd 2025 dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 800 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 800 000.

Sak 7

Reseksjonering av seksjon 33

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Plantegningen viser at seksjonen består av to separate boenheter med et bruksareal (BRA) på henholdsvis 69 m^2 og 47 m^2. Begge enhetene har eget kjøkken og bad, se vedlegg..

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

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

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

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 33.

Etter reseksjoneringen vil seksjon 33, som i dag har et bruksareal (BRA) på 116 m^2, få et nytt bruksareal på 69 m^2. Dagens ene parkeringsplass videreføres som tilleggsdel til denne seksjonen.

Den nåværende tilleggsdelen opprettes som ny seksjon 260 med et bruksareal (BRA) på 47 m^2. Den nye seksjonen vil ikke ha parkeringsplass som tilleggsdel.

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 8

Sameiets felleskostnader kan ikke økes utover KPI

Forslag fremmet av:
Tom Benjaminsen og Elin Kr. Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til årsmøtet i Badebakken

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Med hilsen

Tom Benjaminsen og Elin Kr. Eriksen

Badebakken 6

H 502, Snr 161

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget til seksjonseier forkastes.

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget forkastes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling av kandidater til de ulike vervene fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

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

- Geir Faremo
- Knut Reidar Wangen

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

- Anne Tove Sandal Teigenes
- Mona Karin Henjesand

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BADEBAKKEN 2-34.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 13.03.2026
Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Amund Bergan | Berit Tafjord Heier | Knut Reidar Wangen

Knut Paulsen | Geir Faremo

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Styrets årsrapport 2026

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

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

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

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

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

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

Informasjonskanal

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

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

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

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

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

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



Endret driftsmodell for vaktmestertjenester og grøntskjøtsel

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

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

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

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

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

Oppsigelse av driftsavtale med Bygårdsservice AS

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

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

Nye driftsavtaler:

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

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

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

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

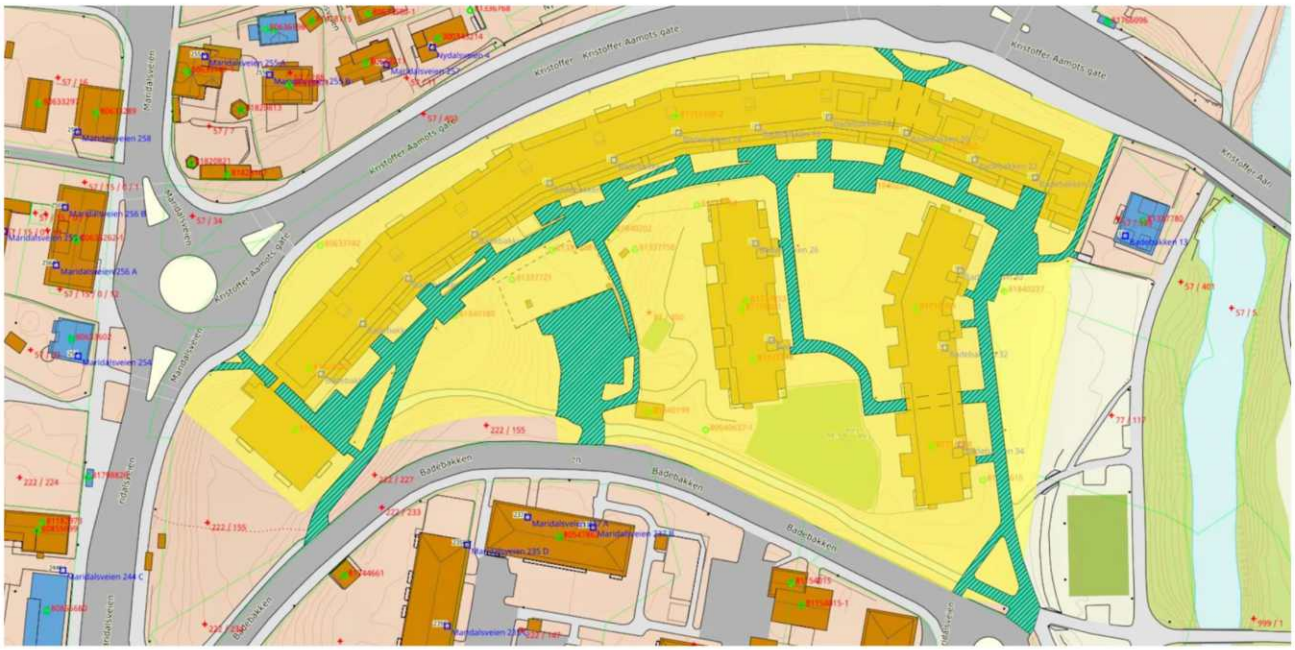
Vinduspuss (to ganger årlig): Vinduer i trapperommene rengjøres inn- og utvendig to ganger per år, normalt i april og oktober.

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

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

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

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



<u>Ulovlig bruksendring</u>

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

Vedtektsstridig salg

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

Uteområdet i barnehagen

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

Oppussing av oppganger

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

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

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

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

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

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

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

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

Avtale med Global Connect

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

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

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

Tak- og markterrasserehabiliteringsprosjektet

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

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

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

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

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

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

Kontroll av alle ladebokser i garasjen

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

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

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

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

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

VEDLIKEHOLD

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

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

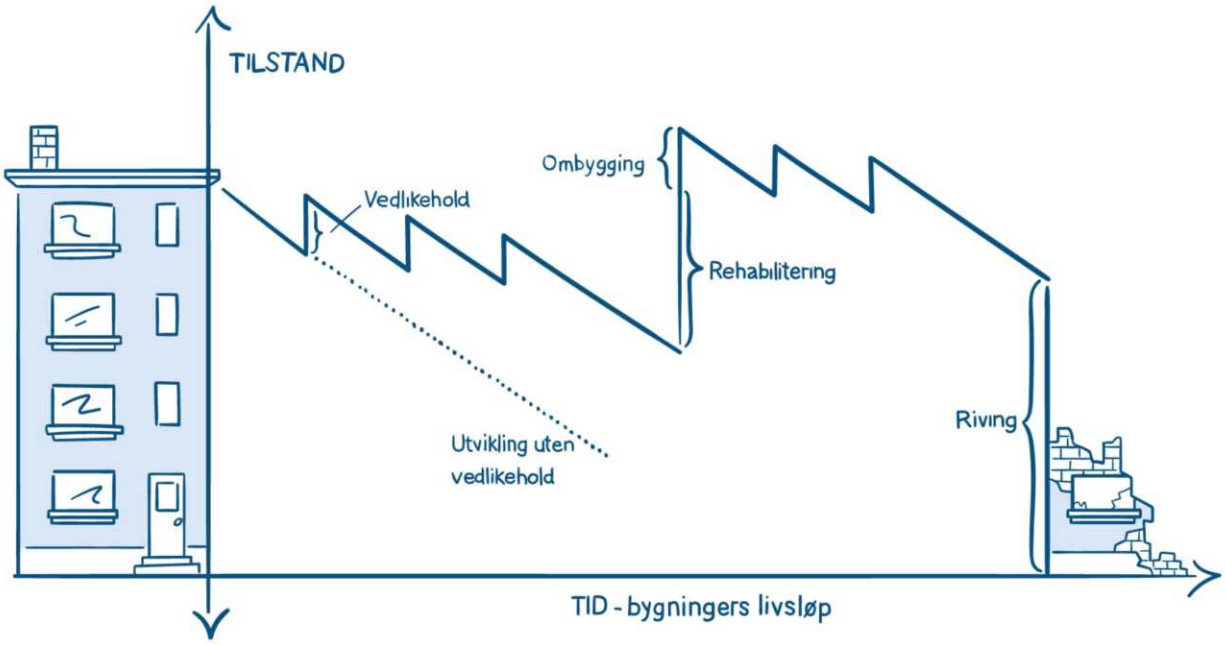
Boarealet til alle leilighetene i sameiet utgjør til sammen cirka 20 000 kvm. Gitt en gjennomsnittlig salgspris på cirka 120 000,- per kvm, så utgjør den samlede bygningsmassens verdi cirka 2,4 milliarder kroner.

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

Årlig orienterer styret om kommende planlagt nødvendig vedlikehold, som fremkommer av årsrapporten, og som presenteres i årsmøtet. Årsrapporten inneholder også en oversikt over historisk vedlikehold siden 2017. Gjennom året informerer styret om arbeidet hovedsakelig på Vibbo.no.

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

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



VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMENDE STYREPERIODE

I 2017 kartla styret i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, som var engasjert som rådgivere, byggets tilstand, for å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene 2018-2022.

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

Prosjekt: Oppussing av oppganger

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

Prosjekt: Landskapsplan langs Badebakken og parkeringsområdet ved garasjen

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

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

Prosjekt: Ferdigstille tak- og markterrassearbeidene

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

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

På radaren (ikke tidsbestemt p.t.):

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

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER SOM ER GJENNOMFØRT SIDEN 2017

2017-18	OBOS Prosjekt AS utarbeidet vedlikeholdsnøkkel for perioden 2018-22.
2018	Installert ladeinfrastruktur for elbil.
2018-19	Malt garasjen innvendig, etablert hulkil og montert ny garasjeport.
2019	Malt fasader; betong, trekledning, håndløpere, vinduer og balkongdører. Lagt polyuretanbelegg på alle balkonger med rå eller flislagt betonggulv. Lagt nytt Kebony-gulv på lufte- og hengebalkonger mot Kr. Aamots gate. Montert nye utvendige, brennlakkerte ventiler langs Kr. Aamots gate. Byttet alle fasade-, inngangs- og gjennomgangslamper i sameiet. Ny garasjeport
2019-20	Montert nye heiser fra Kone i alle 17 oppganger. Utbedret overvannsproblematikk ved rundkjøringen mot Kr. Aamots gate
2020-23	Komplett tak- og markterrasserehabilitering inkludert luftebalkonger forventet ferdigstilt i 2023
2021	Tilluftsaggregatene i garasjen ble skiftet.
2023	Avtrekksviftene i garasjen ble skiftet Boddører montert på de rehabiliterte takterrassene Glassbyggerstein i Badebakken 2 (høyblokken) er erstattet med fasadeglass Mekaniske veibommer er erstattet med elektriske ved Badebakken 2 og 34 Nytt kameraovervåkingssystem installert i garasjen Etablert fordrøyningsmagasin for håndtering av overflatevann ved nr. 34 Etablert ny dreneringsrenne med større kapasitet ved nr. 18.
2024	Taket på høyblokken (Badebakken 2) er retekket.
2025	Lysarmaturer i garasjen er skiftet til sensorstyrte ledlys-armaturer. Utvendig stolpelampelys langs gangveiene er skiftet til ledlys-armaturer. Ny garasjeport. Oppussing av alle oppganger (arbeid pågår)

ANNEN INFORMASJON

Felleskostnader

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

Eksempler på sameiets felleskostnader (listen er ikke uttømmende):

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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Samlet akontobeløp skal med rimelig margin dekke felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

PER HEGGENES

Sameiet Badebakken 2-34

0467 Oslo

30.01.26

Vedr.: Seksjonering - Badebakken 18

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

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

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

Plantegning er vedlagt.

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

Med vennlig hilsen

Per Heggenes

Vedlegg: Plantegning

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

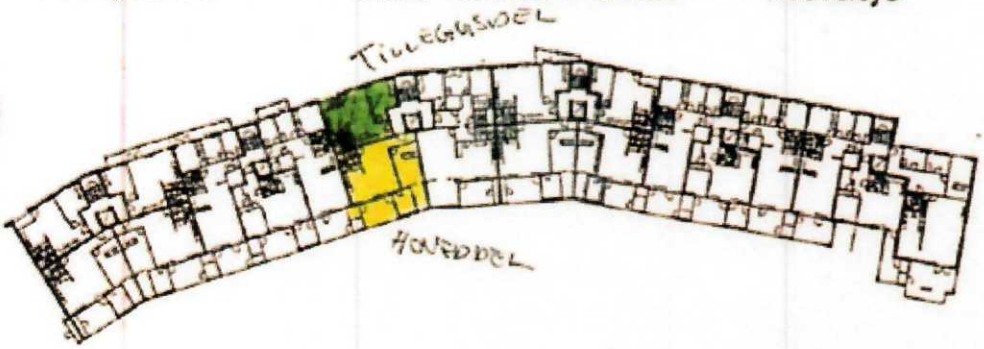
SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Byggetrinn I
Seksjon 33

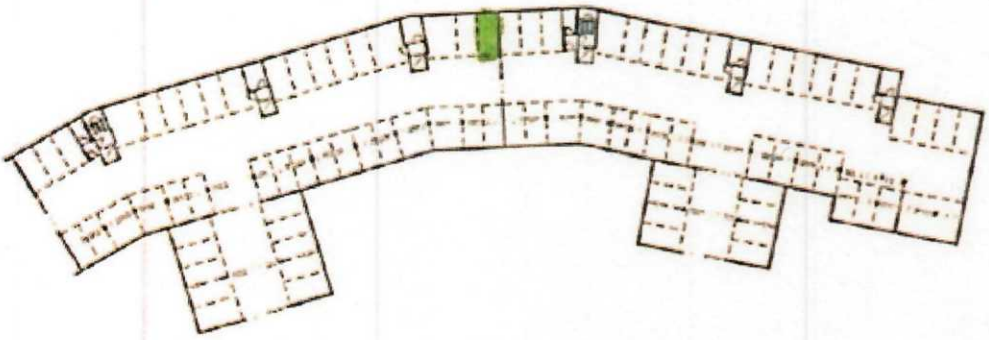
Badebakken
BRA =69m2 + 47m2

ADR.: BADEBAKKEN NR. 18

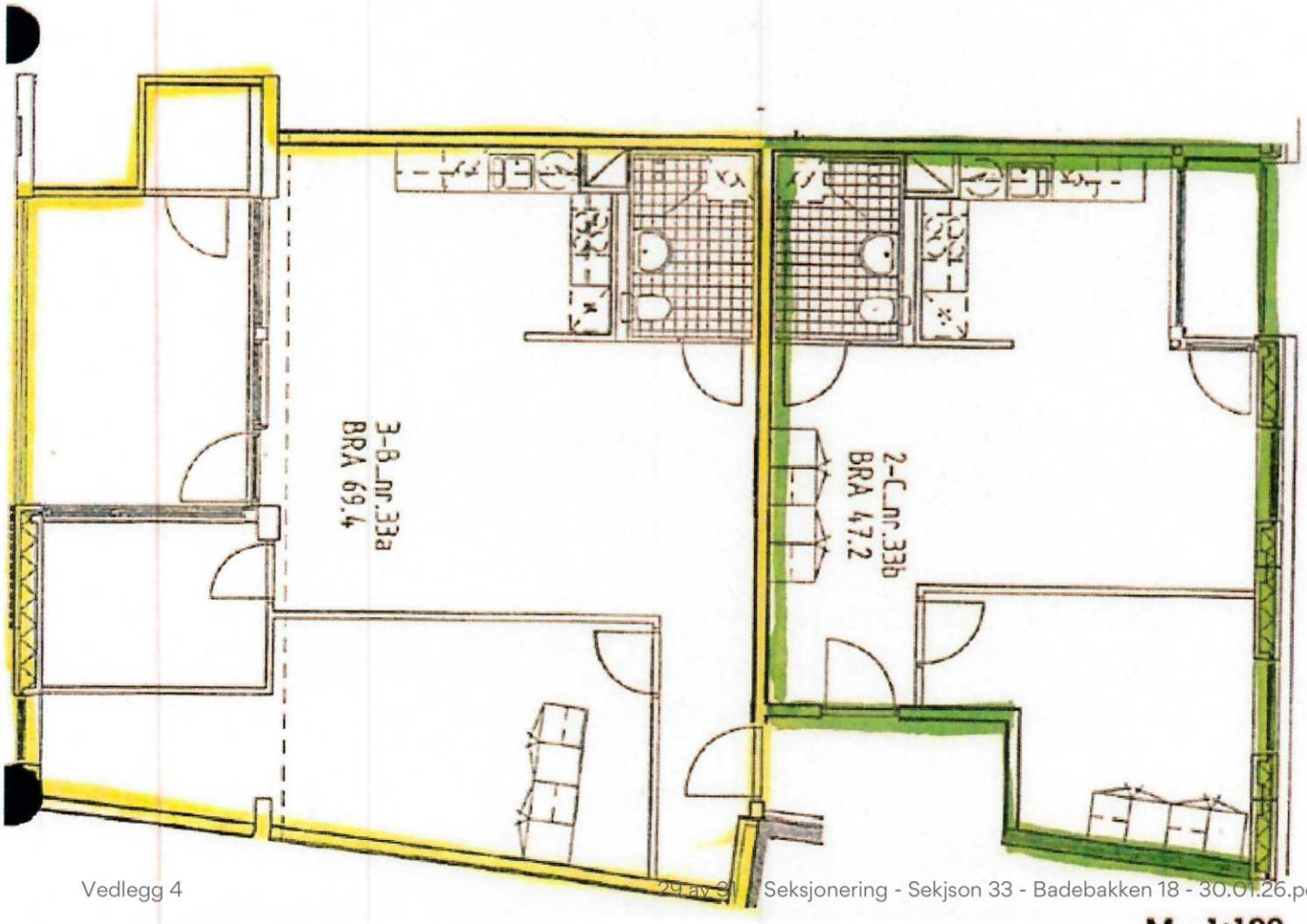
3.etasje



leilighetsplassering
(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)



M= 1:100

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

V E D T E K T E R

for

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

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler er angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Korttidsutleie

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(6) Spesielt for næringsseksjonen med barnehage:
- Oppgang til boligseksjonene kan kun brukes av beboerne og barnehagens ansatte. Barn i barnehagen og deres foresatte skal bruke egen inngang.
- Utebelysning på barnehagens uteareal skal godkjennes av sameiet.

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beslutningen tas ved alminnelig flertall.

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

4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4-1 Organisering

Sameiet og seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i garasjeanlegget og utendørs.

4-2 Parkeringsplasser som ligger som tilleggsareal til de enkelte seksjoner
(1) Rettslig disposisjonsrett
a) Sameier har enerett til bruk av sin parkeringsplass.
b) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.
c) Parkeringsplass kan fritt leies ut. Seksjonseier plikter å orientere styret skriftlig om utleie av parkeringsplass og opplyse om leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

4-3 Parkeringsplasser på fellesareal
(1) Rettslig disposisjonsrett
Det er opparbeidet parkeringsplasser på sameiets fellesarealer som leies ut. Inntekter fra utleie tilfaller sameiet og disponeres av styret til sameiets drift.

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

4-4 Ladepunkt for ladbare kjøretøy
(1) Sameiet har etablert ladeinfrastruktur til alle parkeringsplassene i garasjen. Infrastrukturen er betalt av og vedlikeholdes av sameiet. Seksjonseiere med parkeringsplass kan kostnadsfritt koble seg til denne infrastrukturen. Det gjør de ved å kjøpe en godkjent ladeboks hos den leverandøren sameiet til enhver tid har avtale med.

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

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler og membran

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) installasjoner som innglassing

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) Spesielt for næringsseksjon med barnehage:

a) Barnehagen har ansvar for vedlikehold både av hoveddel og tilleggsdeler.

b) Barnehagen har vedlikeholdsplikt for fasader som omslutter seksjonen.

c) Barnehagen har separat ventilasjon og har selv ansvaret for vedlikehold av denne.

d) Barnehagen har ansvar for vedlikehold av gjerdet rundt barnehagen.

(12) Spesielt for eierseksjoner med tilgang til gassanlegg:

a) Seksjoner knyttet til felles gassanlegg og andre innendørs faste gassinstallasjoner plikter å medvirke til kontroll av gassanlegget, følge styrets anvisninger knyttet til bruk og vedlikehold av gassanlegget, samt offentlige forskrifter som gjelder på området.

b) Det er kun tillatt å benytte godkjente gasspeiser.

c) Gasspeisen er seksjonseiers eiendom og må vedlikeholdes/byttes ut av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

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

(2) Spesielt for bruk av ladepunkt for ladbare kjøretøy

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

(3) Spesielt for seksjoner med tilgang til gassanlegg:

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Samlet akontobeløp skal med rimelig margin dekke felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet er mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre og en revisor som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene må være sameiere eller tilhøre sameiers husstand. Årsmøtet velger en valgkomité på tre medlemmer.

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret tar beslutninger om budsjetter og vedlikeholdsplaner.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) I saker som gjelder ordinær forvaltning, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel, på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret.

(3) Styret skal i årsmøtet orientere om kommende års budsjett og vedlikeholdsplaner.

(4) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle berørte seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer eller ansetter forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer styret finner nødvendig i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret skal gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

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

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

(5) Styret skal forelegges ferdigattest straks den foreligger.

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

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

12 KAMERAOVERVÅKING AV SAMEIETS OMRÅDE

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

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

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

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

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

13 DIVERSE OPPLYSNINGER

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

13-2 Endringer i vedtektene

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

13-3 Generelle plikter

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Badebakken 2-34

Møtedato: 29.04.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Handelshøyskolen BI - campus Oslo.

Adresse: Nydalsveien 37. Rom: A2 - Red 13

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Amund Bergan.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Amund Bergan foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Geir Knutstad foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 800 000.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Reseksjonering av seksjon 33**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Sameiets felleskostnader kan ikke økes utover KPI

Saksframstilling:
Til årsmøtet i Badebakken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Vedtak: Forslagstiller trakk forslaget og årsmøtet samtykket til det.

---

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Møteleder
Navn: Amund Bergan/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Geir Knutstad/s/

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

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600954182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	57	400

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

24.08.2010
Bente Hansen

Doknr: 638340 Tinglyst: 26.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/638340/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 08:50

Side 1 av 6

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

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
~~30~~	B	~~88~~ 70	B	11				21				31			
~~258~~	B	47		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		117		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

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

Kettet etter avtale med Alf Magne Rygg. 02.08.2010. Hinzo.

4. Supplerende tekst [7]

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

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

Kopi bekreftes
Studentsamskipnaden i Ås
26/5-2010

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi. 02.08.2010.

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

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

Kopi bekreftes
Studentsamskipnaden i Oslo 26/5-2010

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 21. mai 2010		ANNE SKATVEDT
Oslo 24/5-2010	Oddbj Skjølsvold	ODDBJØRN SKJØLSVOLD
Oslo 21/5-2010	John Martin Hov	JOHN MARTIN HOV

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

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

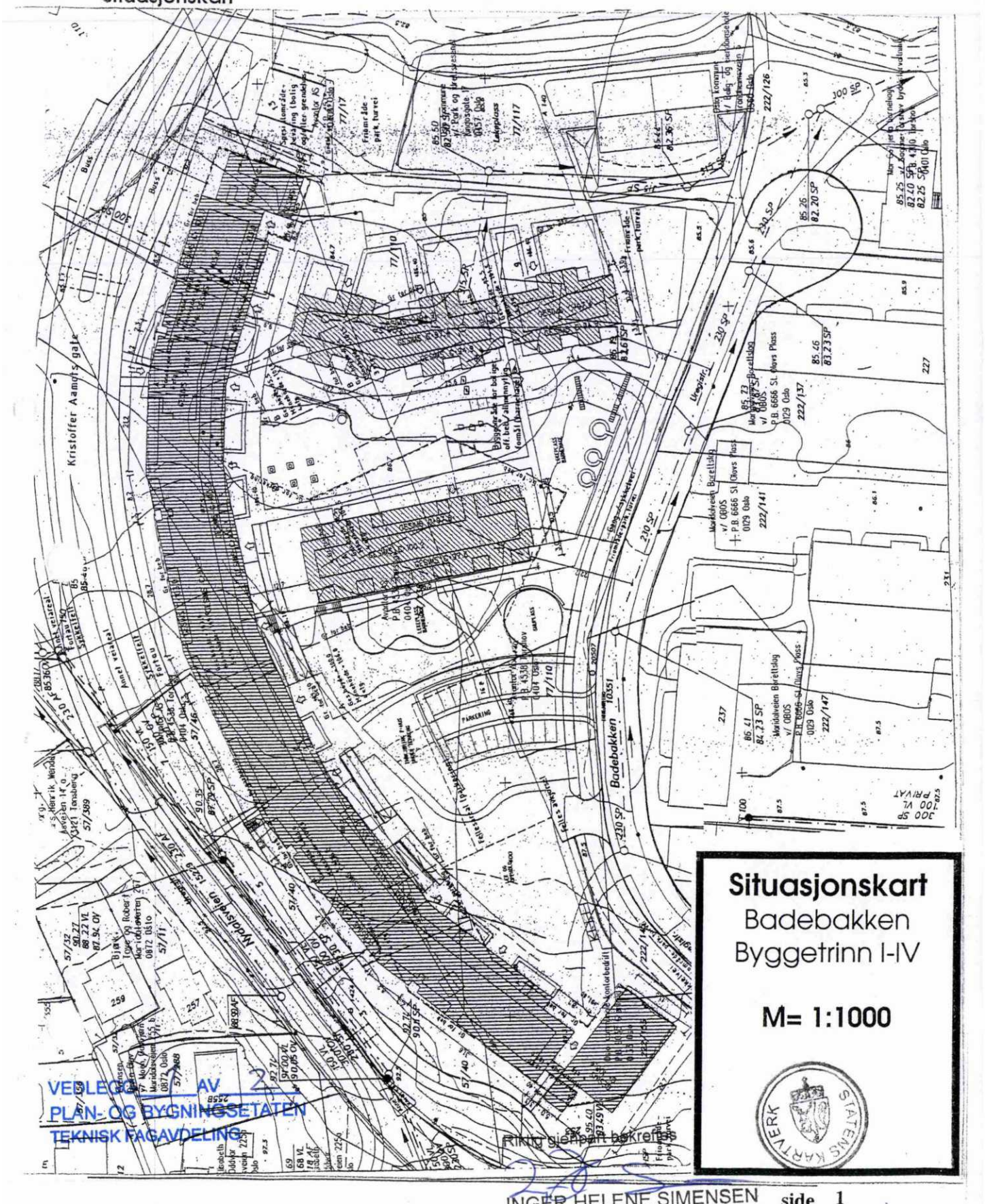
Noter:

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

Kopi bekreftes
Studentsamskipnaden i Oslo 26/5-2010

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

Situasjonskart

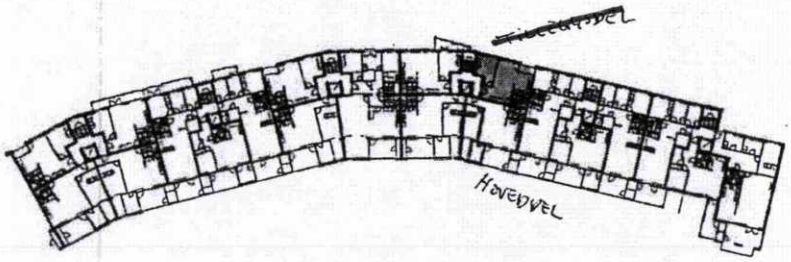


INGER HELENE SIMENSEN
Eiendomsmegler MNEF

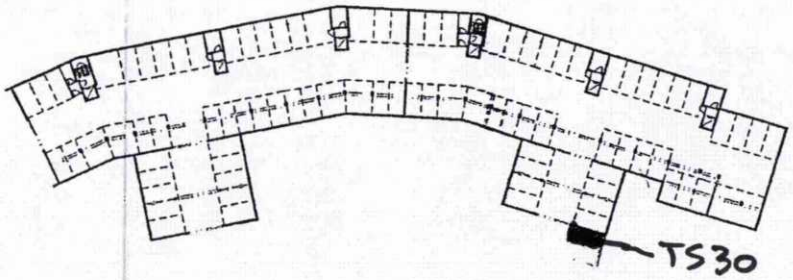
Vedlegg 4 side 1 av 1

SEKSJONERINGSBEGJÆRING Gnr.57 Bnr. 400
Oslo kommune

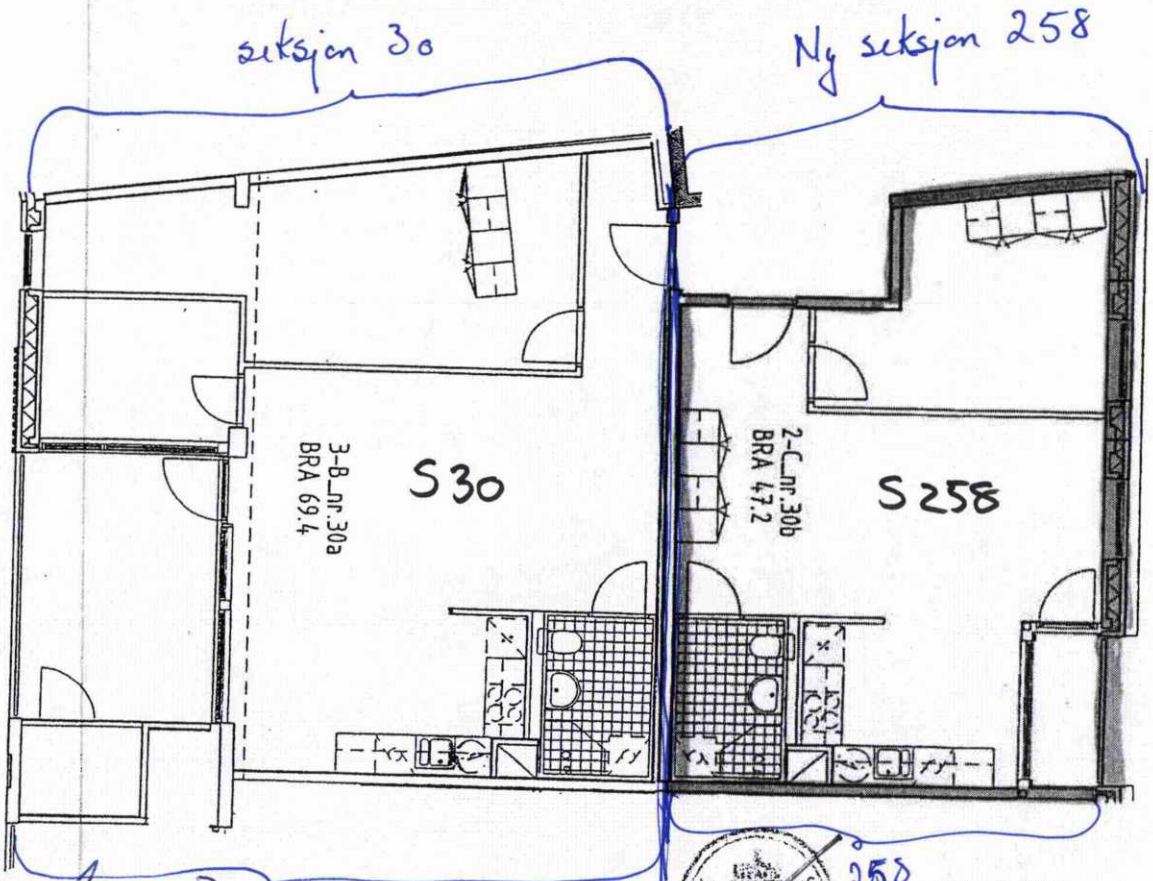
Byggetrinn I Badebakken ADR.: BADEBAKKEN NR. 20
Seksjon 30 og 258 BRA =69m2 + 47m2 3.etasje



leilighetsplassering
~~(HOVEDDEL + TILLEGGSDEL)~~



Garasjeplassering
(TILLEGGSDEL)
til seksjon 30.



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kopi bekreftes
24/5-2010
Studentsamskipnaden i Os

258

M= 1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 14 JUN 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800492-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode:

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

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger nr. 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 07.06.99, søknad om ansvarsrett for

ansvarlig søker	**SØK 210.3**
ansvarlig prosjektering	**PRO 210.3**
	PRO 220.3
	PRO 940.3
ansvarlig kontrollerende	**KPR 210.3**
	KPR 220.3
	KPR 940.3

ansvarsoppgave for prosjektering, overordnet kontrollplan for prosjektering, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden behandles i henhold til Byggeforskrifter av 1987.

Søknaden omfatter tre boligblokker med totalt 236 leiligheter. Blokkene er sammenbundet med underjordisk garasjeanlegg. I den ene blokken er det barnehage i 1. etasje. Samlet BRA inklusive kjeller-/parkeringsarealer er ca. 30.890 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 og 5 for antall etasjer, grenser for bebyggelse, bygningenes bredde og arealoverskridelse samt § 10 for støybeskyttende tiltak utenfor fasade.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter tre boligblokker med 236 leiligheter. Blokkene er sammenbundet med underjordisk garasje. I den ene blokken er det barnehage i 1. etasje. Samlet BRA inklusive kjeller-/parkeringsarealer er ca. 30.890 m^2.
Søknaden innkom før 01.07.98 og behandles etter søkers anmodning i henhold til Byggeforskrifter av 1987.

Spesielle forhold:

Uteoppholdsarealet skal være opparbeidet senest før brukstillatelse gis.
Ved eventuell etappevis utbygging av boligområdet skal midlertidig ubebygde deler av området istandsettes slik at det ikke virker skjemmende fra boliger eller fra friområdet, og parkering i første byggetrinn kan skje midlertidig på bakkeplan uten overdekning. Slik parkering skal bare skje på areal over underjordisk parkering.
Før det foretas inngrep i form av graving/flytting av masser skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet jfr. plan- og bygningslovens § 68. Plan for behandling av eventuelle slike masser må være innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

Byggetomten:

Langs eiendommens nordside er det regulert en vei som ikke er opparbeidet, men som forutsettes opparbeidet i nært samarbeid mellom utbygger av boligene og utbygger av veien på grunn av svært vanskelige grunnforhold.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74.2 og intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Det tar dessuten nødvendige hensyn til den verneverdige bygningen og friområdet i øst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Beliggenheten følger av stemplet situasjonskart.

Høydeplasseringen fastsettes til å følge det som er angitt på snittegningene. Dette kan eventuelt endres med +/-50cm forutsatt Plan- og bygningsetatens forutgående godkjennelse.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybyggene må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte sokkelhøyder. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningstetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket plasseres i tiltaksklasse nr. 3.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder som definert i overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgave over prosjekteringsansvar. Endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer av kontrollplanene må innsendes for godkjenning.

Kontroll:
Overordnet kontrollplan for prosjektering godkjennes.
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert som fastsatt i overordnet kontrollplan for prosjektering. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester/bemerkninger.

Uttalelser fra annen myndighet:
Vann- og avløpsverket stilte visse betingelser i brev av 07.12.98, kfr. vedlagte gjenpart. Disse må avklares før igangsettingstilatelse gis.
Samferdselsetaten har fått oversendt nylig innsendt situasjonskart til uttalelse. Uttalelsen må foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Dispensasjoner:
Det er søkt om og innvilget dispensasjon fra reguleringsplan og -bestemmelser for følgende forhold;
- Plassering i forhold til grenser for bebyggelse samt bredde på blokkene.
- Antall etasjer på del av blokk A samt gesimshøyder.
- Arealoverskridelse.
- Støyforhold.

Plassering og bredder; Blokkene tillates plassert dels utenfor grenser for bebyggelse. For blokk A (langblokka) dreier det seg bare om mindre avvik uten betydning. Blokk B plasseres i henhold til intensjonen i planen, men nordre del får en vinkel som medfører at uteareal blir større samt at inngangen fra Kristoffer Aamotsgt. gjennom blokk A munner ut i et uteareale i stedet for i gavlveggen til blokk B. Blokk C er i sin helhet forskjøvet mot vest. Fordi Blokk D utgår, gir dette bedre solforhold og uteoppholdsareale mellom blokkene.
I reguleringsbestemmelsene er det angitt at blokkenes bredde skal være henholdsvis 10 og 12 meter innenfor en grense for bebyggelse på 14 og 16 meter. Balkonger og utspring kan gå utenfor grense for bebyggelse. Blokk A er 13 meter bred, men balkonger og utspring ligger innenfor grense for bebyggelse. Garasjen i underetasjen betinger økt bredde for å unngå uheldige begrensninger i forhold til konstruksjonssystemet. Hovedbredden for blokk B og C er i overensstemmelse med reguleringen.

Etasjetallet er økt med en etasje for østre del av blokk A, unntatt den siste delen som ligger nærmest den bevaringsverdige bygningen. Blokka er svært lang og på grunn av terrengtilpasning er en del av blokkas vestre del en etasje lavere enn regulert. Ved at bebyggelsen får flate tak vil maksimum

mønehøyde likevel ligge 3,4 meter lavere enn regulert. Den østligste delen av blokka er dessuten trappet mer av enn reguleringen krever slik at hensynet til den bevaringsverdige bygningen er bedret. Det ene "tårnbygget" som er regulert i 6 etasjer er flyttet til vestre del mot Maridalsveien fordi dette anses som mer byplanmessig motivert, noe som har vært diskutert med etaten. Maks. mønehøyde ligger likevel 0,6 meter lavere enn regulert. Blokkene B og C får mønehøyde som ligger henholdsvis 4,1 og 4,3 meter lavere enn regulert maksimum. Ved at det er terrasser på taket og at rekkverk på disse utføres som del av veggen, øker gesimshøyden tilsvarende rekkverkets høyde. Dette innebærer at gesimshøyden for blokk A og B blir 0,9 og 0,3 meter høyere enn regulert maksimum. Utførelsen gir imidlertid en bedre arkitektonisk løsning enn å lage et "frittstående" rekkverk.

Arealoverskridelse; maksimum BRA for området skal være 23.100 m^2 og det søkes om å få oppføre 24.250 m^2. Søknaden begrunnes med at området har et betydelig arealpotensiale utover reguleringens begrensninger uten at planens intensjoner blir svekket. Selv om prosjektet ligger lavere enn mønehøydebegrensningene med 3,4 - 4,3 meter, at blokk A er avtrappet mot øst, at blokk C er redusert og at blokk D i tillegg er fjernet, gjenstår fortsatt en overskridelse av arealene.

Det er stilt krav til støynivå innendørs, utenfor fasade i et flertall av soverommene samt for uteoppholdsarealet. Fasaden vil få en utførelse med støytiltak i henhold til byggeforskriftene. Uteoppholdsarealene vil skjermes av blokk A. Et flertall av soverommene i hver bolig vil imidlertid ikke kunne oppfylle kravene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser ble utformet og vedtatt på bakgrunn av et konkret byggeprosjekt. Prosjektet er senere bearbeidet og vil derfor på noen punkter være avhengig av dispensasjoner.

Det omsøkte prosjektet er generelt redusert i høyden, blokk A er i tillegg redusert mot verneverdig bygning i øst samt at en blokk er sløyfet helt. Dette innebærer at volumene er redusert i forhold til reguleringen selv om del av blokk A har fått en etasje ekstra og bygningens bredde er økt med en meter. Endret plassering i forhold til grenser for bebyggelse medfører at leilighetene får bedre lys- og solforhold samt at uteoppholdsarealene bedres både for beboerne og for barnehagen.

Når det gjelder støyforholdene ville dette innebære at korridorer måtte vært plassert mot Kristoffer Aamots gate eller oppholdsrom i større grad enn nå. Ved ensidig beliggende korridorer ville utnyttelsen av eiendommen være sterkt begrenset, noe som ikke er ønskelig med den relativt sentrumsnære beliggenheten samtidig som eiendommen ligger i et område som egner seg godt til boligbygging. Estetisk vil det dessuten være vanskeligere å utforme en fasade uten boligareale innenfor, og estetikken bør være så god som mulig for en så lang bygning. Det vil heller ikke være riktig å plassere vesentlige deler av oppholdsrom mot den mest støyutsatte og solfattige siden.

I henhold til Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementets rundskriv H-7/97 pkt. 2.2.4 kan estetiske hensyn være et relevant vurderingskriterium ved behandling av dispensasjon etter pbl. § 7. Plan- og bygningsetatens konklusjon er at dette kriteriet foreligger i denne saken i tillegg til øvrig argumentasjon som nevnt over, og gir derfor dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7 slik at prosjektet kan godkjennes som anmeldt.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Godkjenning må foreligge fra Samferdselsetaten.
3. Godkjenning må foreligge fra Vann- og avløpsverket.
4. Redegjørelse for evt. jordforurensning i området samt evt. plan for behandling av slike masser.
5. Godkjennelse fra arbeidstilsynet foreligge.
6. Vedlagte faktura må innbetales.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.
Vann- og avløpsverkets uttalelse av 07.12.98.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 03 SEP 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800492-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

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

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igansettingstillatese av 02.07.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder TIL OG MED DEKKE O. KJELLER, BLOKK A.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ytterligere igangsettingstillatelse forutsetter at Samferdselsetatens krav i brev av 16.06.99 oppfylles.

Plan-og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Påvisning

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen kfr. etatens påtegning på godkjent kart. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Justering av høyde

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkjente tegninger skal kommunen varsles. Kommunens saksbehandler kan justere høyden +/- 50 cm uten at nytt vedtak er nødvendig . Før kommunens saksbehandler kan gjennomføre en slik vurdering må det settes opp salinger

som viser husets plassering samt godkjent kotehøyde. For justering av høyden ut over dette må det sendes inn en egen endringsmelding som må nabovarsles.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Bjørn Meling
Fung. Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 10 NOV 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800492-43 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

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

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igansettingstillatese av 06.10.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder PREFAB. BETONG OVER KJELLER SAMT BADEROMSBOKSER, BLOKK A, BYGGETRINN 1.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Nils Hjermann
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 08 DEC 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-45 Saksbeh: Bjørn Meling
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igansettingstillatese av 11.11.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder STØTTEKONSTRUKSJON MELLOM BLOKK A OG NY KRISTOFFER AAMOTSGATE.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Nils Hjermann
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 27 DEC 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-49 Saksbeh: Meling Bjørn | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatese av 01.11.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder DE RESTERENDE ARBEIDER (EKSKL. TERRENGARBEIDER) I BYGGETRINN 1, BLOKK A.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Nils Hjermann
Seksjonsleder

Melling Bjørn
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 27 JAN 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-53 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 36-37-38-39-40-41 samt brev datert 13.01.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringene omfatter flytting av gjennomgang på bakkeplan, mindre endringer av fasader blokk A samt heving av blokk B og C med 0,5 m.

Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 21-22-23-29-30 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt 19.11.97, S-3620.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene vil etter etatens vurdering bedre enkelte detaljer i prosjektet.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
Seksjonsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 27 JAN 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-53 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 36-37-38-39-40-41 samt brev datert 13.01.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringene omfatter flytting av gjennomgang på bakkeplan, mindre endringer av fasader blokk A samt heving av blokk B og C med 0,5 m.

Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 21-22-23-29-30 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt 19.11.97, S-3620.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene vil etter etatens vurdering bedre enkelte detaljer i prosjektet.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
Seksjonsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 07 MAR 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-57 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.02.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder GRAVING,PELING OG FUNDAMENTERING, BYGGETRINN 2, FASE 4.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning Avsnittet om påvisning og justering av høyde skal alltid være med der det er påkrevet> For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense

og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Nils Hjørmann
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplaner
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 17 APR. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-60 Saksbeh: Bjørn Meling
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.04.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder BUNNLEDNINGER OG KJELLERVEGGER FOR BYGGETRINN 2, FASE 5.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Nils Hjermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan<er>
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 28/6-00

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-67 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 31.05.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder MONTERING AV PREFAB. BETONGELEMENTER, BYGGETRINN 2 (SAMT DELER AV BYGGETRINN 3, AKSE 12 TIL 12 + 13M), FASE 6.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.4
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Nils Hjermann
seksjonsleder

Bjørn Melling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplaner.
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 12 JULI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-70 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode:

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt skriv datert 02.04.00 og 16.06.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene vedrørende bruken av øverste etasje. Det medfører ingen endring av BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger".

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Bystyret 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

Estetiske krav:
De omsøkte dispensasjonene har ingen negativ innvirkning for byggenes estetikk.

Kontrollplaner:
Det forutsettes at tidligere innsendte kontrollplaner for prosjektering og utførelse kan omfatte tilleggene.

Protester/bemerkninger:
De omsøkte endringene er ikke av en slik karakter at de vil berøre naboenes interesser og det er derfor gitt fritak for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger". Dispensasjonene gis under forutsetning av at parkeringsnormen overholdes og at fraviket fra fastsatt leilighetsfordelingsprosent blir minimal.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at prosjektet ikke vil forringes ved at det blir noen flere leiligheter så lenge dette ikke øker BRA. Det er politisk intensjon om å få anordnet flere leiligheter i Oslo og det vil heller ikke berøre naboenes interesser. Når det gjelder godkjennelsen av "flexileiligheter" vil dette innebære et verdifullt element for erfaring ved senere reguleringer.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 12 JULI 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode:

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt skriv datert 02.04.00 og 16.06.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene vedrørende bruken av øverste etasje. Det medfører ingen endring av BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger".

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Bystyret 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

Estetiske krav:
De omsøkte dispensasjonene har ingen negativ innvirkning for byggenes estetikk.

Kontrollplaner:
Det forutsettes at tidligere innsendte kontrollplaner for prosjektering og utførelse kan omfatte tilleggene.

Protester/bemerkninger:
De omsøkte endringene er ikke av en slik karakter at de vil berøre naboenes interesser og det er derfor gitt fritak for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger". Dispensasjonene gis under forutsetning av at parkeringsnormen overholdes og at fraviket fra fastsatt leilighetsfordelingsprosent blir minimal.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at prosjektet ikke vil forringes ved at det blir noen flere leiligheter så lenge dette ikke øker BRA. Det er politisk intensjon om å få anordnet flere leiligheter i Oslo og det vil heller ikke berøre naboenes interesser. Når det gjelder godkjennelsen av "flexileiligheter" vil dette innebære et verdifullt element for erfaring ved senere reguleringer.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: **17 AUG. 2000**

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-75 Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.07.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.1999 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder :

RESTERENDE ARBEIDER FOR LANGBLOKKA, I HOVEDSAK BYGGETRINN 2 SAMT EN LITEN DEL AV BYGGETRINN 3 (AKSE 12 TIL 12+13M). ARBEIDENE OMFATTER YTTERVEGGER, TAK OG ALLE INNVENDIGE ARBEIDER SAMT UTOMHUSARBEIDER.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra godkjent dokumentasjon skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Overingeniør

Vedlegg: Godkjent kontrollplan<er>
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 0 5 OKT. 2000

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ flg. deler av tiltaket:

Oppgang A og B, som er en del av byggetrinn I, og som omfatter 31 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.00.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. ing. I

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 06 OKT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-81 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.09.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder GRAVING,PELING OG FUNDAMENTERING FOR BLOKK B OG C, BYGGETRINN 4, FASE 8.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 23 OKT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-86 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.10.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER INKL. SANITÆRARBEIDER FOR ENDEBLOKK, BLOKK A, BYGGETRINN 3, FASE 9..

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

0 2 NOV. 2000
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-89 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode:

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.10.2000, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter endringer av plan og fasader for deler av prosjektet. I forhold til prosjektets omfang er endringene små. BRA er økt med 340 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 19-20-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

Beliggenhet og høydeplassering:
Tillatelsen omfatter ikke godkjenning for endrede høyder.

Kontrollplaner:
Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse er godkjent tidligere.

Protester/bemerkninger:
Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene medfører en noe større utnyttelse av toppetasjen samt at dette tillates brukt som egne boenheter. Økningen av eiendommens utnyttelse vil ikke være vesentlig og heller ikke forringe prosjektet. Fasadene for de to minste blokkene er bedre tilpasset prosjektet forøvrig og gir et bedre helhetsinntrykk. Søker har fremlagt de omsøkte endringene i møter med etaten, som har funnet at endringene vil være positivt for prosjektet i sin helhet.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

0 2 NOV. 2000
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-89 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode:

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.10.2000, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter endringer av plan og fasader for deler av prosjektet. I forhold til prosjektets omfang er endringene små. BRA er økt med 340 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 19-20-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

Beliggenhet og høydeplassering:
Tillatelsen omfatter ikke godkjenning for endrede høyder.

Kontrollplaner:
Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse er godkjent tidligere.

Protester/bemerkninger:
Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene medfører en noe større utnyttelse av toppetasjen samt at dette tillates brukt som egne boenheter. Økningen av eiendommens utnyttelse vil ikke være vesentlig og heller ikke forringe prosjektet. Fasadene for de to minste blokkene er bedre tilpasset prosjektet forøvrig og gir et bedre helhetsinntrykk. Søker har fremlagt de omsøkte endringene i møter med etaten, som har funnet at endringene vil være positivt for prosjektet i sin helhet.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

KOPI

0107 OSLO

Dato: 06 NOV. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ flg. deler av tiltaket

Oppgang C og D, som er en del av byggetrinn 1, og som omfatter 39 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
Avd. ing. I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

KOPI

Dato: 01 DES. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ flg. deler av tiltaket:

Oppgang E og F, som er en del av byggetrinn I, og som omfatter 32 leiligheter, samt tilhørende garasjekjeller.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
Avd.ing. I

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 0 8 DES. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-96 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.12.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder RESTERENDE TEKNISKE ARBEIDER ENDEBLOKK BYGGETRINN 3, FASE 10.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 18 DES. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-98 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.12.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder MONTASJE AV PREFAB. BETONGELEMENTER INKL. TILHØRENDE STÅLKONSTRUKSJONER, SAMT MONTASJE AV PREFABRIKERTE BADEROMSBOKSER, BYGGETRINN 4, BLOKK C, FASE 11.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Selmer Skanska A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

KOPI

Dato: 12 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-110 Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ flg. deler av tiltaket

Oppgang G og H, som er første del av byggetrinn 2, og som omfatter 34 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Leif O. Solheim
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 19 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-113 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 01.04.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder RESTERENDE ARBEIDER BLOKK C, BYGGETRINN 4, FASE 12.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
Søknad om ansvarsrett.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 19 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-114 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.04.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder
MONTERING AV PREFAB. BETONGELEMENTER M/TILHØRENDE STÅLKONSTRUKSJONER SAMT MONTERING AV PREFAB. BADEROMSBOKSER, BLOKK B, BYGGETRINN 4, FASE 13.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

KOPI

Dato: 11 MAY 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-116 Saksbeh: Leif O.Solheim | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ flg. deler av tiltaket

Oppgang I og J, byggetrinn 2

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 24 94 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Skanska A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 25 JUNI 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-118 Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ flg. deler av tiltaket

Oppgang K, som er siste del av byggetrinn 2, og som omfatter 13 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller

Iflg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

KOPI

Dato: 13 JUL 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-119 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket:

Leilighet nr. 175 i byggetrinn III, oppgang L

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen <frist>.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Avd. ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

17 AUG. 2009

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800492-124 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av <dato> er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder RESTERENDE ARBEIDER , BLOKK B BYGGETRINN 4.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
~~VAV v/Gebyrseksjonen~~

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato 27 AUG. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-126 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket:

Oppgang L, byggetrinn 3, som omfatter 26 leiligheter og tilhørende del av garasjekjeller

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 24 SEPT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-128 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: Byggetrinn 4, blokk C, **barnehage**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 08 OKT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-131 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: **Oppgang N, byggetrinn 4, blokk C**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 29 OKT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-133 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: **Oppgang M, (Badebakken 28)**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 28.12.00

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-136 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: **Oppgang Q**, (Badebakken 30), Byggetrinn , blokk 4

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 107 Sentrum, 0107 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

KOPI

Dato 18 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-139 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: **Oppgang B**, (Badebakken 32) Byggetrinn 4, blokk B

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.03.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Selmer Bolig A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 06 MARS 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800492-140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: **Oppgang O,** (Badebakken 34) Byggetrinn 4, blokk B

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild Johannessen
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145A
0277 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

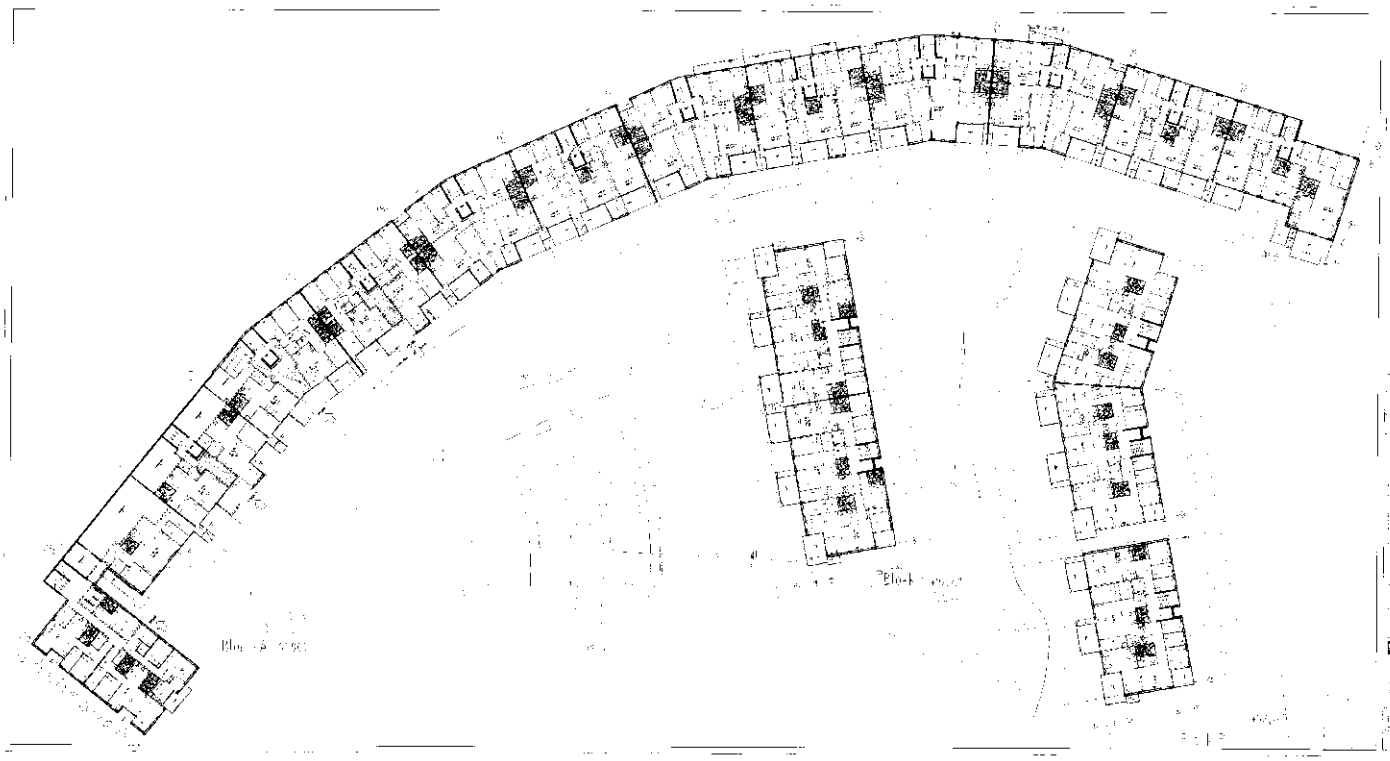
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Sigmund Omang
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.06.2026
Kunde: Hedda Wangensten
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535270
Deres ref: 9293632

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 57, BNR. 400.

Vi viser til bestilling av 17.06.2026 for eiendom gnr. 57, bnr. 400.

GNR. 57 BNR. 400

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.06.1999.

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

18310 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

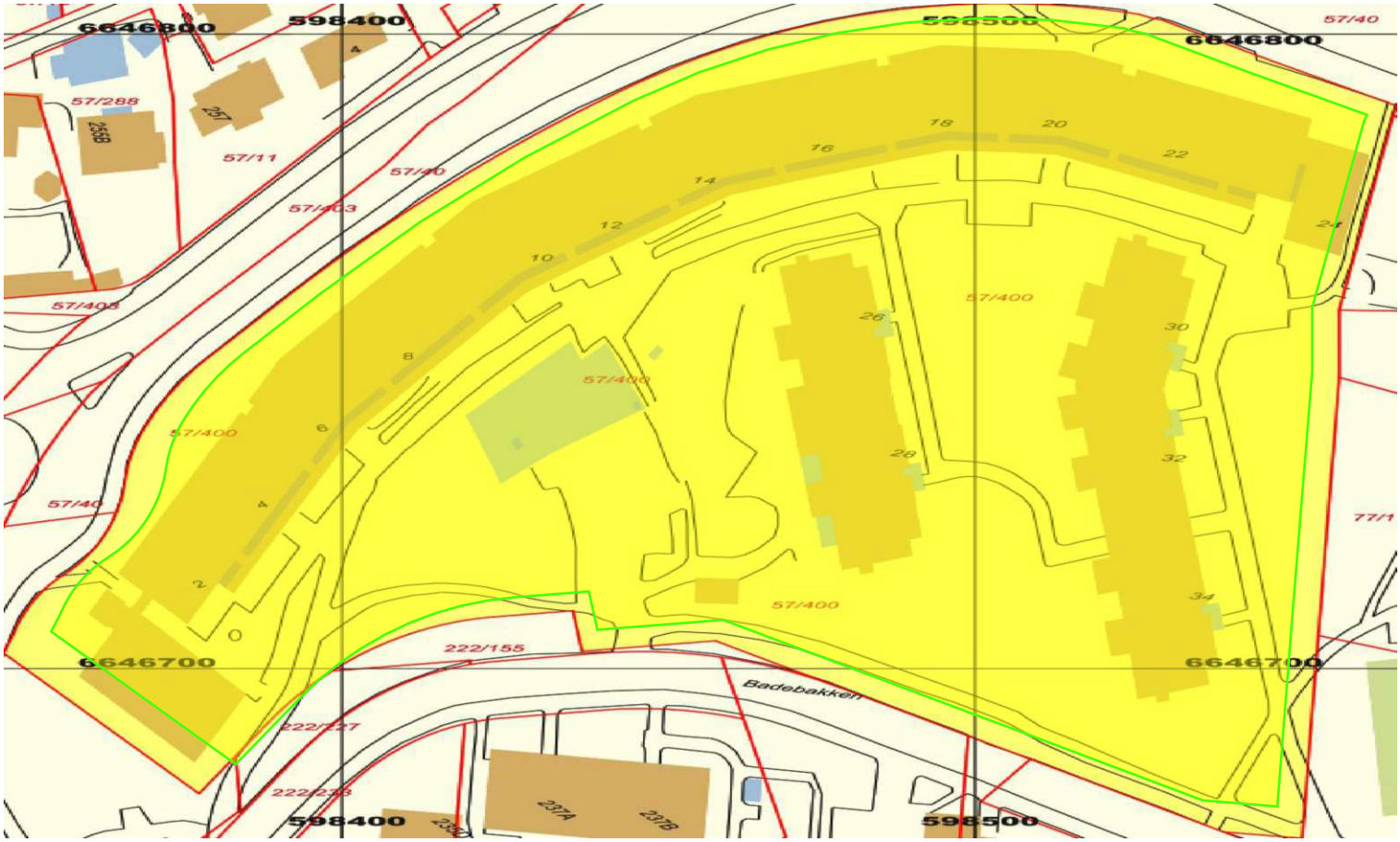
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

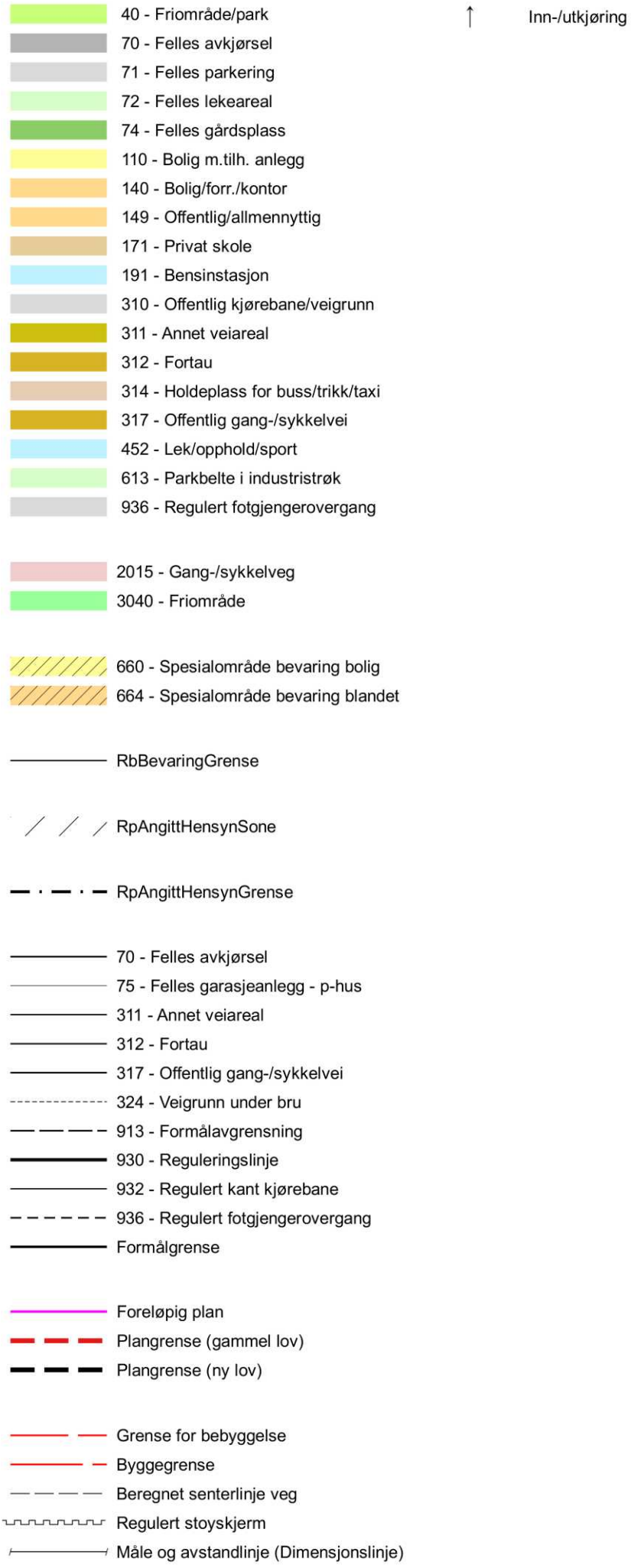
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

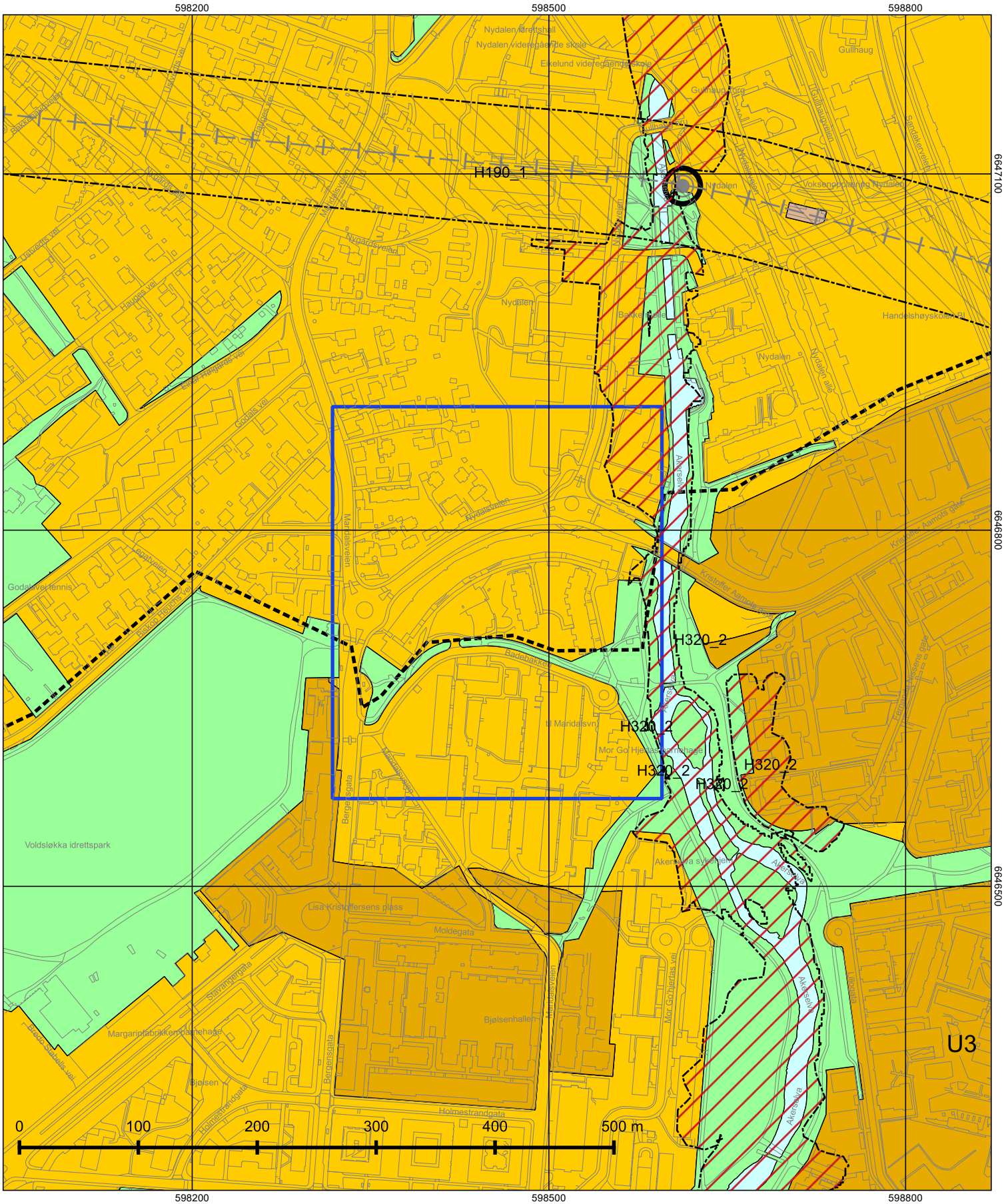
PlottID/Best.nr: 159570/ 86535270
Deres ref.:
Adresse: Badebakken 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/400

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159570/86535270
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4538

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Utforming

6.1 Arkitektur

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

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

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

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

6.2 Miljø

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

6.3 Leilighetsfordeling

Boligdelen i Felt A skal ha følgende leilighetsfordeling:

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

§ 7. Avkjørsel og atkomst

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

§ 8. Offentlige trafikkområder

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

§ 9. Friområde: park

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

§ 10. Spesialområde: parkbelte

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

§ 11. Fellesarealer

11.1 Felles avkjørsler

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

11.2 Felles gangarealer

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

11.3 Felles grøntanlegg

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

§ 12. Parkering

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

I tillegg til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet tillates etablert:

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

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

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

§ 13. Støy

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

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

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

§ 14. Overflatevann

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

§ 15. Fjernvarme

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

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

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

Oslo

S-3620

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

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199204402

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 31812992

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger
Byggeområde for boliger og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)/ Offentlig trafikkområde (gang/sykkelvei)
Friområde (park/turvei)
Fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel)
Spesialområde: bevaring (bolig og/eller grendehus.)

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

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

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

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

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

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

$4.2. Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og med maks. møne-/gesimshøyder som angitt. For boliger merket med A skal maks. bredde være 12 meter og innenfor byggegrensene på 16 meter. For boliger merket med B skal maks. bredde være 10 meter og innenfor byggegrensene på 14 meter. Balkonger og utspring kan gå utenfor disse byggegrensene. Byggetillatelse vil være tilstrekkelig for slik bebyggelse.
For bebyggelse som går utover planens byggegrenser og/eller møne-/gesimshøyder, kreves godkjent bebyggelsesplan før byggemelding kan behandles. Dersom ny bebyggelsesplan ikke utformes innenfor rammen av de bestemmelser som er gitt i § 4 må ny reguleringsplan godkjennes og endring som er gjort i forhold til kommunedelplan for Nydalen mht. friområdet vurderes på nytt.
Ved evt. etappevis utbygging av boligområdet skal midlertidig ubebygde deler av området istandsettes slik at det ikke virker skjemmende fra boliger eller fra friområdet. Ved etappevis utbygging må utomhusplan, vise både løsning for området ved full utbygging og for den aktuelle etappen.
Minst 60% av boligene må være på 4 rom eller større og ikke mer enn 20% på 2 rom.

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

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

§ 6. SPESIALOMRÅDE BEVARING

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

§ 7. PARKERING

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

§ 8. FRIOMRÅDER

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

§ 9. FELLESOMRÅDER

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

§ 10. STØY

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

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

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

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

§ 11. FORURENSING

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

enova

Energiattest



Adresse	
Badebakken 14, 0467 OSLO	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313284**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81715998**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0204**



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 **2000**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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
127,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
127,66 kWh/m²	**8 809 kWh**



Badebakken 14, 0467 OSLO

Detaljering

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

Badebakken 14, 0467 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Badebakken 14, 0467 Oslo
Gnr. 57, Bnr. 400, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260068

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Celena Solli

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 907 79 900

E-post: celena.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
