

Æ

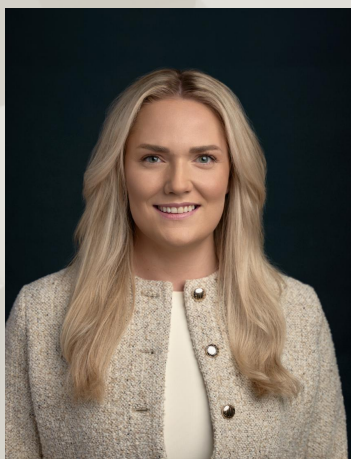
Badebakken 2

0467 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	108
Kort om oss	193

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Badebakken 2, 0467 OSLO, Etasje: 5

MATRIKSEL

Gnr. 57 Bnr. 400 Snr. 185 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 76 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

AREAL

Primærrom: 69 kvm, Bruksareal: 76 kvm, BRA-i: 73 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2000

TOMT

Eiet tomt 18340 kvm.

Sameiet Badebakken 2-34 er en grønn oase som er idyllisk lokalisert i Nydalen med Akerselva som nærmeste nabo. De har et grønt, frodig og pent opparbeidet fellesområde med gressplen, beplantning, lekeapparat, interne gangveier m.m. Det er godt samhold blant beboerne, og styret har tidligere arrangert at blant annet Torshov Janitsjar spilte på 17. mai. Ved juletider har de fått besøk av Sagene Janitsjar som spilte på julegrantenningen første søndag i advent.

PRISANTYDNING

7 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders J. Bryhn Takstdato: 26.08.24 12:00

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 265 000,- pr.

Andel fellesformue: kr. 25 068,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

kr 265 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 465 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 186 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 465 000,-))

kr 188 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 653 120,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 662 370,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 455,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett og TV fra Telia (fiber), garasjeplass, trappevask, betjening andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, snørydding/gressklipping, felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.2024.

EIER

Anette Waal Amundsen Sindre Nordseth

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til toppen av idylliske Badebakken!

Dette er en svært lys og delikat 3(4)-roms hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet ved idylliske grøntområder langs Akerselva. Leiligheten har blitt betydelig påkostet i perioden 2018-2024 og holder en gjennomgående pen standard. Det som gjør leiligheten litt ekstra spesiell, er den luftige beliggenheten i 5. etasje og store vindusflater fra to sider som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. I tillegg til god bokomfort, får du fasiliteter som balkong med fritt utsyn og utsikt over nærområdet, heisadkomst og garasjeplass med el-billader.

- Hjørneleilighet med svært gode lysforhold

- Ingen direkte gjenboere og skjermet for innsyn
- Sydvestvendt balkong på 9 m²
- Luftig beliggenhet i 5. etasje
- Oppusset i perioden 2018-2024
- Garasjeplass
- Heis

PARKERING

Det medfølger en privat parkeringsplass (nr. 185) i lukket garasjeanlegg med direkte heisadkomst. Plassen har en praktisk plassering nært heisen. Det er montert ladeboks til EL-bil på veggen bak garasjeplassen som medfølger. Sameiet sender årlig regning for el-bil ladning til den som er seksjonseier på faktureringsstidspunktet. Dekk kan plasseres i godkjente dekkstativ på veggen bak plassen. Dersom det er behov for enda en parkeringsplass, er det verdt å nevne at det fra tid til annen annonseres utleie av garasjeplasser i sameiet. Oppslag henges da gjerne opp på tavler i oppgangene.

Gjesteoparkering

Sameiet har flere gjesteparkingsplasser foran garasjeinnkjøringen ved barnehagen. Parkeringen er avgiftsbelagt og man betaler enkelt med app som EasyPark eller Parklink.

Øvrig gateparkering

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5.950 kroner
- Elbil: 2.000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2.975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1.000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parking/beboerparkering/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags

håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nrområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttflapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, OsloMet, Tannlegehøgskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Det er flere barnehager i nrområdet: Badebakken barnehage (beliggende i sameiet), Mor Go'hjertas barnehage, Montessoribarnehagen Solsikken Maristova, Margarinfabrikken barnehage, Fernanda FUS barnehage og Lillohøyden FUS barnehage.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av leilighets- og bygårdsbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 18340 kvm

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bydelen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 34 (Ekeberg/Tåsen), 37 (Nydalen/Helsfyr) og 54 (Kjelsås/Kvæernerbyen). De to sistnevnte stopper i Badebakken, rett utenfor leiligheten.

Nydalen T-banestasjon er kun noen minutter unna med linje 4 og

5. Fra Sandaker/Torshov går det trikk. Flybussen til Gardermoen går fra blant annet Storo, Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

Innhold

INNEHOLDER

Dette er en flott 3-roms som inneholder entré, innvendig bod, stue, kjøkken, to soverom og bad. Om ønskelig, kan det settes opp to lettvegger ved kjøkkenet slik at leiligheten gjøres om til en 4-roms med 3 soverom.

Leiligheten holder en gjennomgående pen og velholdt standard. Den har fått flere gode oppgraderinger de siste årene. Under informeres det om kjente arbeider som er gjennomført i leiligheten.

2024:

Byttet eldre dusjdører med nye som er innfellbare. Byttet komfyrvakt. Gangen malt i fargen Sand.

2023: Dusjarmatur og lampe over speil på bad ble byttet i 2023.

2020/2021: Kjøkkenviften ble byttet før dagens eiere overtok. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave. Stue og hovedsoverom ble malt i 2021. Stue er malt i fargen Impression og backsplashen på kjøkkenet er malt i Adventure. Soverom er malt i Adventure.

2019:

Byttet kjøkkenfronter, benkeplate og flere hvitevarer. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

2018:

- Montert ny varmtvannsbereder, blandebatteri, vannstopper og oppvaskmaskin i 2018. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

- Byttet baderomsinnredning (servantskap) og blandebatteri. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

- Lagt eksklusiv parkett, Boen Eik Andante Hvit matt lakk, uten fas, 181 bredde. Gulvlister. Dørterskler. 2018. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

Det disponeres 1 bod på 3 m². Bodene er lokalisert rett ved leiligheten, i fellesgangen i samme etasje (5. etasje). Med andre ord er det kort vei og enkel adkomst til en tørr og fin bod.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG

3:

TG3- Store eller alvorlige tiltak:

Innvendig > Etasjeskille

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en

gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen tiltak

ansees som nødvendig men vær klar over avviket. Det gis TG3

pga. standardens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2- Avvik som kan kreve tiltak:

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i innvendig bod.

-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Byggeåret

-Hovedsikring: 50 Amp iflg. kursanvisningen

-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

- Nei

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

- Ved byggeår.

Spørsmål til eier

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

- Ukjent

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

- Ja. Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider er ikke kjent for takstmann.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det

Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende

kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

8. 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

Generelt om anlegget

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

- Nei

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

-Nei

Inntak og sikringsskap

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

-Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

Generelt om anlegget:

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

TG2- Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkong

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over baderomskonstruksjonens alder og generell slitasje.

Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utført membranarbeider. Men vær klar over avviket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på oppføring av blokk/ bygård/ terrassehus, datert 13.05.2003. Det foreligger ferdigattest på utskiftning av heis, datert 11.03.2021.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Varmekabler i gulv på baderom, ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Strømforbruk

Selger informerer at fjorårets strømforbruk var på 7.025 kWh. Dette med to voksne i husstanden. Vi gjør oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra person til person.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det betales eiendomsskatt for denne leiligheten. Beløpet for 2023 var kr. 1.187,-. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 455,- pr.mnd.
Internett og TV fra Telia (fiber), garasje plass, trappevask, betjening andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, snørydding/gressklipping, felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold m.m.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fellesutgifter, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har tre felleslån i OBOS banken:

Lånenr.: OBOS01-98207559091

Type: A

Restsaldo: Kr. 7.114.782,-

Restløpetid: 12 år 2 md.

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,70% (pr. 21.08.2024)

Andel av saldo: Kr. 25.309,-

Lånenr.: OBOS02-98207676942

Type: A

Restsaldo: Kr. 43.438.449,-

Restløpetid: 19 år 4 md.

Term. per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,70% (pr. 21.08.2024)

Andel av saldo: Kr. 154.519,-

Lånenr.: OBOS03-98207865168

Type: A

Restsaldo: Kr. 23.651.180,-

Restløpetid: 22 år

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,70% (pr. 21.08.2024)

Andel av saldo: Kr. 84.216,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet fremstår ryddig med et veldrevet styre, utfyllende vedlikeholdshistorikk og sunn økonomi. Årsregnskapet for sameiet i 2023 viser følgende tall: Driftsinntekter var kr. 17.208.665,- og driftskostnader kr. 14.856.499,-. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 2.004.529,- og foreslås ført mot egenkapital.

Driftskostnadene er kr. 3.880.999,- høyere enn budsjettet, men likevel planlagt, og skyldes hovedsakelig betalinger i forbindelse med nødvendige vedlikeholdsarbeider. Finanskostnader er kr. 898.270,- høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak renteøkning.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dette ligger som vedlegg i salgsoppgaven og på boligens hjemmeside på EIE.no. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket og kan sendes ved forespørsel. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6596939

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 647 636,- Som sekundærbolig Kr. 6 261 015,-

SAMEIE

Sameie: Badebakken 2 - 34 Boligsameie, Orgnr: 982795796

Sameiet Badebakken 2-34 består av tre bygninger med til sammen 259 boligseksjoner og en barnehage, med en underjordisk garasje som binder byggene sammen. Sameiet fremstår som ryddig og velholdt med et driftig styre. Badebakken ligger som en del av Akerselva miljøpark. Elva, med fossefall og vakkert restaurerte bygninger, skaper et trivelig og variert miljø. Det er gang- og sykkelstier i vakre omgivelser langs hele Akerselva. Her er det fine uteområder, sklier og lekeapparater.

Byggene er tegnet av firmaene Felix Arkitekter AS og Lund+Slaatto Arkitekter AS. Blokkene ble oppført av entreprenørselskapet Selmer / Selmer Skanska i årene 1999-2002. I forbindelse med vedlikeholdsarbeider ble alle bygningene i 2019 malt i tradisjonelle farger fra den gang Oslo het Kristiania. Fargekonseptet ble utviklet av Koi Fargestudio. Se de vakre, historiske og nøyte gjennomtenkte fargene til Sameiet Badebakken 2-34 her: <https://koifargestudio.no/prosjekt/arkitektur-og-urbane-miljoer/fargekonsept-arkitektur-sameiet-badebakken>

VIBBO

Sameiet har egen hjemmeside med nyttig informasjon for beboerne: <https://vibbo.no/badebakken-2-34/om>. Adgang til sameiets hjemmeside får du når du har overtatt seksjonen og OBOS har registrert mobiltelefonnummeret ditt.

STYRET

Sameiets styre kan kontaktes på e-post: styret@badebakken.com.

BODER FOR UTLIE

Sameiet har 72 boder som leies ut til seksjonseiere. Størrelsen varierer fra 2 til 7 kvm og bodene er lokalisert i oppgang 2, 4, 10, 16 og på garasjeplan. Det er kun lov til å leie 1 bod pr. seksjon. Ved salg av leilighet opphører leieforholdet. Bodene er veldig populære og blir stort sett ledige når seksjonseiere flytter. Derfor må det påregnes 1-2 års ventetid. Leien er pr. 01.01.2024 kr. 105,- per m2, per måned. Alle henvendelser om å leie bod

rettes til styret på e-post: boder@badebakken.com.

SYKKELPARKERING

Sameiet har sju innendørs sykkelrom av ulik størrelse. Det er sykkelparkering i gangen mellom parkeringskjelleren i Badebakken 2 og oppgangen.

RINGEPANEL OG POSTKASSESKILT

For å få riktige navn på ringepanelet ved inngangen, send epost til ringepanel@badebakken.com. Postkasseskilt: Alle skal ha ordentlige postkasseskilt med hvit bakgrunn og svart skrift. Skilt kan du kan du bestille på [Posten.no](https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001): <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001>, eller bestill skilt hos Hemer Lås & Dørtelefon, epost : post@hemerlas.no.

RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet., jfr. § 2-1 i vedtektene.

VEDLIKEHOLDSPPLAN KOMMENDE STYREPERIODE

I 2017 kartla styret i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, som var engasjert som rådgivere, byggets tilstand. Dette for å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene 2018-2022. Styret legger denne planen til grunn når de prioriterer og planlegger nødvendig vedlikehold i sameiet.

Pågående eller planlagt nødvendig vedlikehold:

Styret jobber fortsatt med å få ferdigstilt restansene rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene. Kostnadene knyttet til det nødvendige og planlagte vedlikeholdsarbeidet er tenkt lånefinansiert. Det er derfor sannsynlig at fellesgjelden kan øke i tiden fremover. I denne forbindelse gjennstår 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. Styret har i skrivende stund begynt å se nærmere på nedenstående 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 utomhusområdet
- Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34
- Vindu- og dørutskiftning, ved behov, antatt 2029-2032

GJENNOMFØRT REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD

- 2020-2023: Komplette tak- og markterrasserehabilitering, inkludert luftbalkonger forventet ferdigstilt i 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 fordryningsmagasin for håndtering av overflatevann ved nr. 34. Ny dreneringsrenne ved nr. 18.

- 2021-2022: Ventilasjonsanlegget i garasjen var defekt etter over 20 års drift. Tilluftsaggregatene ble skiftet og utstyrt med CO2/CO-styring for å spare energi. Infratek Elsikkerhet AS har foretatt kontroll av det elektriske elbilanlegget. Årlig test av brannvarslingsanlegget og bytte av defekte deler.

- 2020: Sameiet har rehabilitert og vedlikeholdt utvendig og innvendig maling av blokkene, i tillegg til heisutskiftning. De nye heisene er levert av Kone AS, og har inkludert en femårig serviceavtale i garantiperioden.

- 2018/2019: Malt garasjen innvendig, etablert hulkiel og montert ny garasjeport. Malt fasader; betong, trekledning, håndløpere, vinduer og balkongdører. Lagt polyuretanbelegg på alle balkonger med rå eller flislagt betonggulv. Lagt nytt Kebony-gulv på luften- 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. Installert ladeinfrastruktur for elbil.

- 2017/18 OBOS Prosjekt AS utarbeidet vedlikeholdsnøkkel for perioden 2018-2022.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning.

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om levering av TV og internett (fiber) som betales gjennom felleskostnadene. Pakken sameiet har heter Fleks Premium 200 og inneholder en grunnpakke med TV-kanaler og internettshastighet på 200/200 Mbps. Avtalen ble sist fornyet 1. januar 2023 og gjelder for 3 år.

Pakken Fleks Premium 200 er en fleksibel løsning. De som eventuelt kun vil ha internett og ikke TV, får i stedet 750/500 Mbps hastighet uten ekstra kostnad. Tilsvarende er det slik at de som eventuelt kun vil ha TV, og ikke internett, får Familiepakken i tillegg til Start-pakken med 110 poeng å velge TV-kanaler for.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, så lenge dette ikke på en urimelig eller

unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger leiligheten:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet.
- Garderobeskap i omkleddingsrom og på begge soverom.
- Alle fastmonterte panelovner. PS: Det er oppheng til panelovn under vinduet på gjesterommet (bak sengen). Denne panelovnen er satt i boden da den ikke har vært brukt, men fungerer fint og medfølger leiligheten. Panelovnen under vinduet nærmest hjørnet ved kjøkkenet er defekt.

Følgende medfølger ikke:

- Vaskemaskin på badet.

ANNET

RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet., jfr. § 2-1 i vedtektene.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie,

jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei, vann og avløp.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Kopi av reguleringskart S-4538 og S-3620 og bestemmelser kan sees hos megler.

Kabeltunnel Sogn-Ulven

Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Tunnelen bygges i berg via to tverrslag ved Ulven og Tåsen (Rektorhaugen). Tunnelarbeidene starter opp sommeren 2023, og prosjektet skal ferdigstilles innen mars 2029. De to jordkabelforbindelsene som i dag går mellom Sogn og Ulven er fra 1950- og 60-tallet, og må derfor erstattes for å sikre trygg strømforsyning i og rundt Oslo i fremtiden. De som bor i nærheten av tunnelen vil merke arbeidene mest. Arbeidet vil flytte på seg, slik at den enkelte husstand ikke vil oppleve samme nivå gjennom hele anleggsperioden. Støy og vibrasjoner i forbindelse med sprengningsarbeidet vil kunne merkes mest, men også hammer- og borelyd vil kunne høres. For mer informasjon henvises det til Statnetts nettsider: [https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/\[om-prosjektet](https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/[om-prosjektet)

Regulerings sak- 201912539: Nydalsveien 36 - 38 - Planforslag til offentlig ettersyn

Nydalsveien 36 AS (Storebrand) foreslår å omregulere Nydalsveien 36-38 fra industri, kontor, lager, undervisning og annet veiareal til kombinert bolig og næring, torg og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) fra felles avkjørsel og kjørevei til offentlig gate. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse i 5-9 etasjer med næring i 1. etasje, og oppgradering av omkringliggende torg og gater. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201912539>

Byggesak- 202305502: Nydalsveien 6 - Oppføring av ny garasje og riving av bod

Eiendommen ligger i Nydalsveien i bydel Nordre Aker. Søknaden omfatter oppføring av garasje med areal på 36 m2 BYA og riving av bod. Areal som skal rives er 14, 5 m2. Det ble gitt tillatelse til tiltak 22.01.2024. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305502>

Byggesak- 202214935: Moldegata - Oppføring av leilighetsbygg Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter

med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer. Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214935>

Byggesak- 202300492: Maridalsveien 265 D - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring - med unntak fra tekniske krav
Innlemming av arealer Plan 1. Det blir oppført vegg mot trapp i plan 2. Dette innebærer av trapp i kjeller blir direkte fra entre/gang i plan 1 slik at kjellerarealet kan innlemmes i leiligheten. Plan 2. Det blir etablert en ny utvendig tilkomst i plan 2. Etasjen vil da fremstå som en egen boenhet og loftet over plan 2 innlemmes i denne etasjen. Pergola over balkong i 2.etg. Tiltakshaver ønsker å etablere en Pergola med gjennomsliktig glasstak. Trekonstruksjonen for denne vil bli behandlet i samme farge som huset. Forutsetningen er at konstruksjonen vil få et beskjedent uttrykk sammen med den øvrige fasaden. Dette er tiltaket beskrevet i nabovarsel. Det er per 14.02.24 ikke gitt rammetillatelse. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300492>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

kr 265 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 465 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 186 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 465 000,-))

kr 188 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 653 120,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 662 370,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visning x 1 (Kunden betaler kun for én visning) (Kr.3 500)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 465 000,-) (Kr.57 600)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Foto (Kr.7 500)
Grunnpakke sameie (Kr.11 500)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke Premium (Kr.22 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Totalt kr. (Kr.133 685)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0226

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om

budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

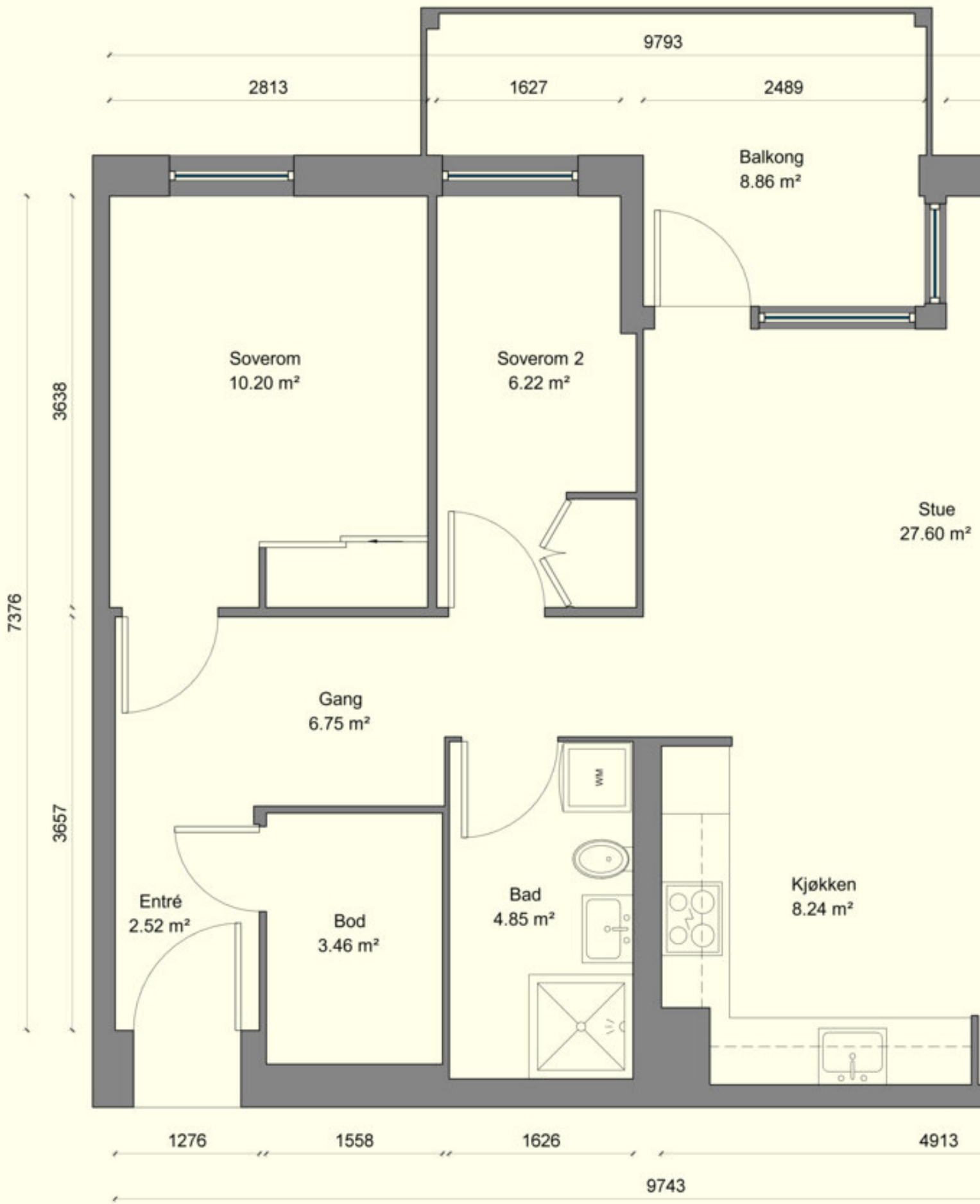
Ane Line Plassen Nordbak
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

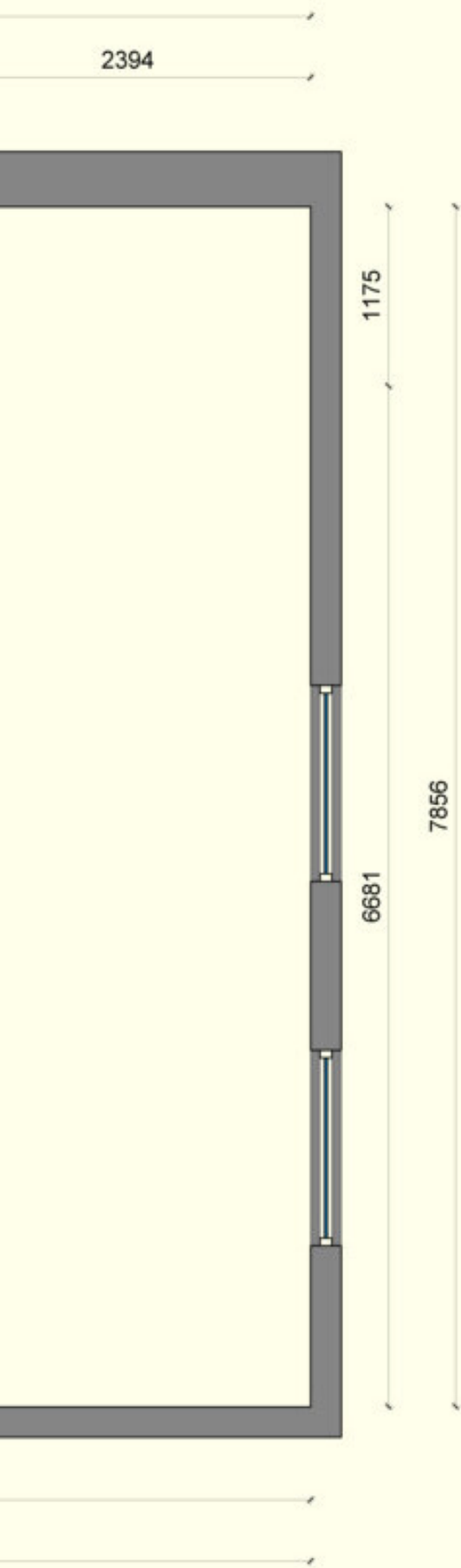
DITT NYE HJEM?











Badebakken 2

5.Etasje

























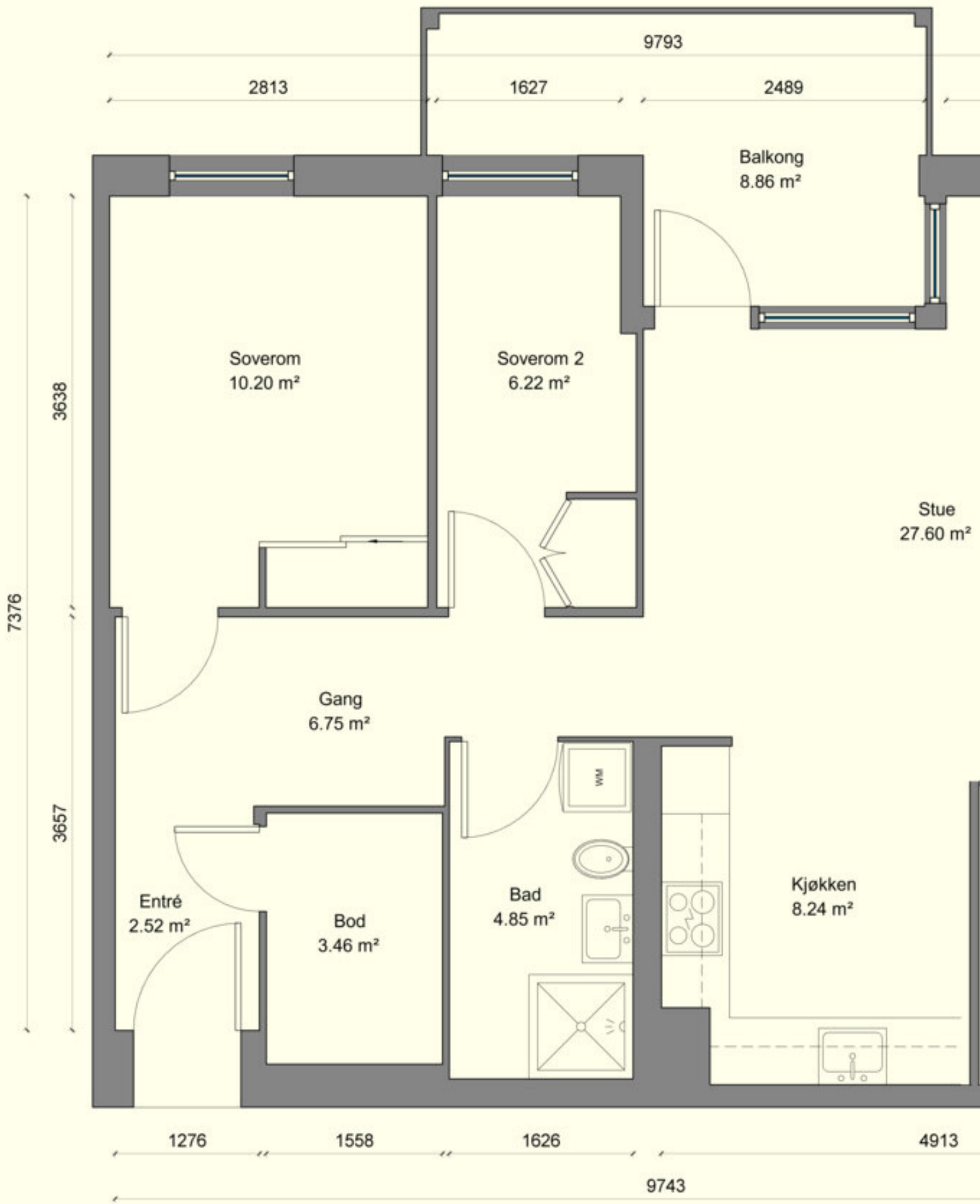




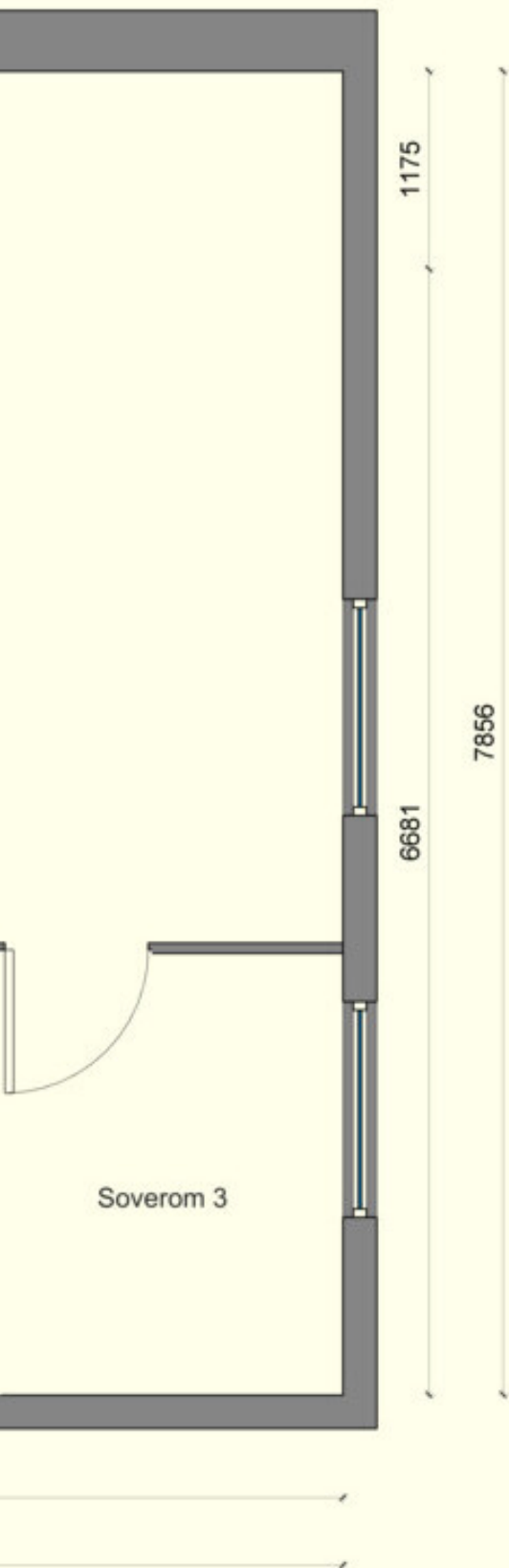








2394



ALTERNATIV PLANTEGNING
Med 3 soverom

Badebakken 2

5.Etasje















weber





weber





















































Miele

W1
PowerWash & 9kg























P

Ladbar
motorvagn
under laddning
mot avgift
Tekniska 2014

Byggnadsnämnden 2014
Ingenjör
av
arkitektur byrå































BJØLSENHALLEN

MENY

Mester Grønn

KUPPI!

Prindskivlys
80,-
1/2 PRIS

1/2 PRIS





BI

T



BI



STORO STORSEN
10-21 (10-19)





TER

↑ P Storo senter Ledge 303

Storo senter Ledge P →

Donald's

INFORMASJON & DOKUMENTER




Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Badebakken 2, 0467 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 57, bnr. 400, snr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 18333-1854

Referansenummer: ZN4282

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i 5.etg. i bygning fra år 2000. Beliggende på øvre del av Bjølsen nær Nydalen i veletablert boligområde. Området består av både eldre og nyere bebyggelse. Det er nærbutikker i området. Det er kort vei til Nydalen med forretninger, kafeer, restauranter, treningssentre, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Gangavstand til Sagene, Sandaker og Torshov. Voldsløkka med store grøntarealer er like over gaten. Akerselva med gang- og sykkelvei i retning sentrum og Maridalen er like bortenfor.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har gode dagslysforhold med lys inn fra to sider (hjørneleilighet). Overbygget balkong ut fra stuen. Praktisk innvendig bod.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang via felles åpent gårdsrom. Det er heis i bygget. Det er også adkomst via felles garasjeanlegg.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate, uteområder og et glimt av Vettakolltoppen.

Det disponeres 1 bod i fellesgangen i 5.etg.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.455,- pr. md.

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, beplantning, lekeapparat, interne gangveier m.m.

Det disponeres 1 åpen garasje plass (merket nr. 185) i felles, lukket garasjeanlegg med lader for el-bil
Det er felles gjesteparkeringsområde med betalingsparkering på området. Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 259 seksjoner fordelt på adressene
Badebakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker
Grunnkrets: Bakke
Valgkrets: Tåsen skole
Skolekrets: Bjølsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre

bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

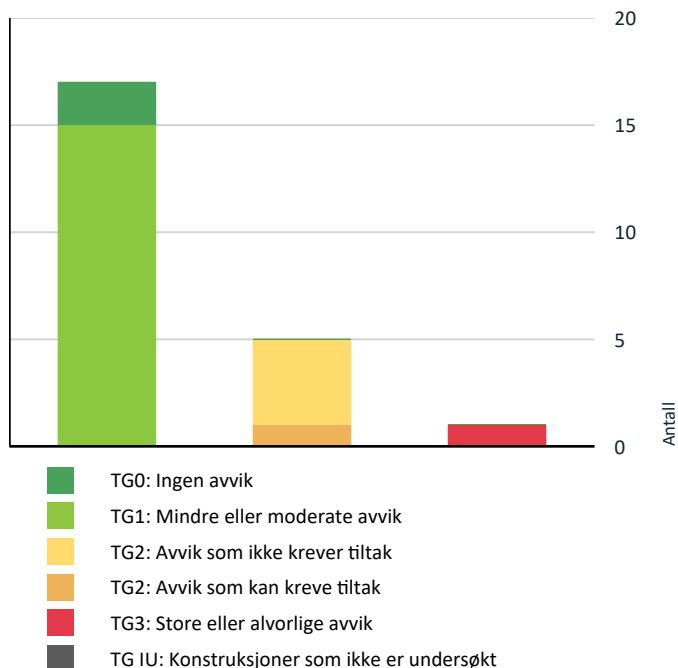
[Gå til side](#)

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

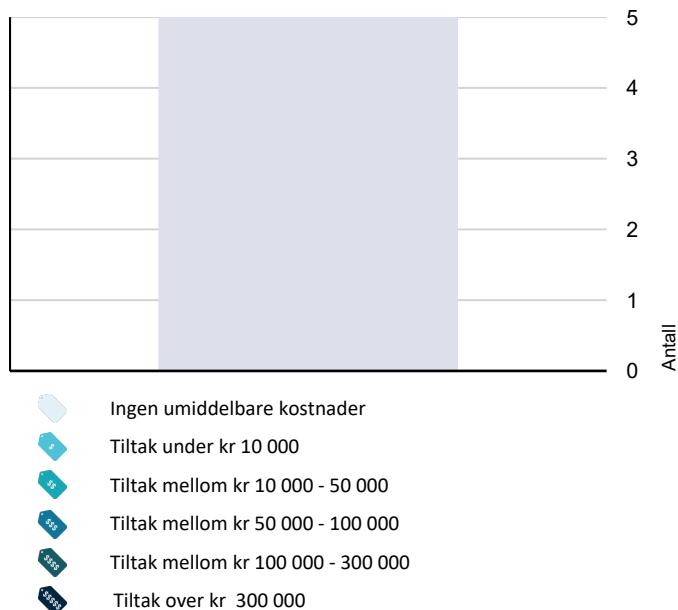
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
2000

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest. Datert 2003.
Godkjent dato: 03.09.1999
Igangsatt dato: 03.09.1999
Tatt i bruk dato: 05.10.2000
Kilde: Kartverket

Boligblokk bebyggelse oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Støpte etasjeskillere.

Vedlikehold

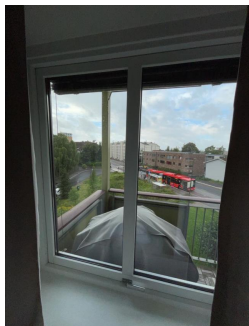
STØRRE ARBEIDER SOM ER GJENNOMFØRT SIDEN 2017
2017-18 OBOS Prosjekt AS utarbeidet vedlikeholdsnøkkel for perioden 2018-22.
2018 Installert ladeinfrastruktur for elbil.
2018-19 Malt garasjen innvendig, etablert hulkil og montert ny garasjeport.
2019 Malt fasader; betong, trekledning, håndløpere, vinduer og balkongdører. Lagt polyuretanbelegg på alle balkonger med rå eller flislagt betonggulv. Lagt nytt Kebony-gulv på luften- og hengebalkonger mot Kr. Aamots gate. Montert nye utvendige, brennlakkerte ventilert 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 Komplette tak- og markterrasserehabilitering inkludert luftbalkonger 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. Ny dreneringsrenne ved nr. 18.

UTVENDIG

Vinduer

Isolerglass i treramme fra byggeåret.

Tilstandsrapport



Vindu



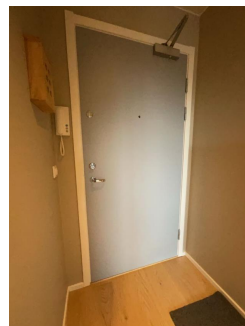
Vindu

TE 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Inngangsdør



Inngangsdør

TE 2 Balkong

Balkong med adkomst fra stuen.
Bygget med støpt dekke og rekkverk i metall og plater.
Ved nedbør er det avrenning til over kanten.

Rekkverk høyde: 101 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde



Balkong

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malte plater. Malt betong.
Himlinger består av: Malt betong.



Parkett



Overflater

TG 3 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 44 mm

Skjevheten målt fra yttervegg i stue helt bort til entré er ikke merkbar ved ordinær bruk.
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

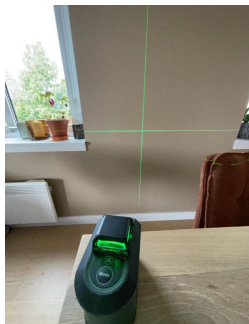
Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket. Det gis TG3 pga. standardens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

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

Innvendige trapper

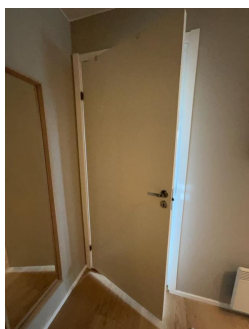
Støpte trapper i fellesgang. Heis.



Trappegang. Heis.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører fra byggeåret.



Innerdør



Innerdør

Tilstandsrapport

VÅTROM

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

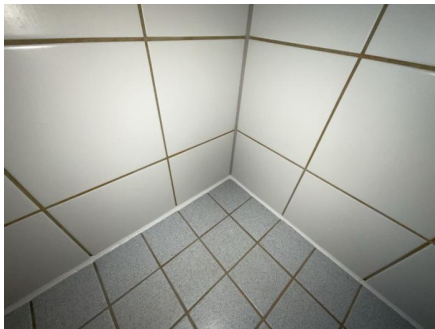
Generell

Baderomskonstruksjon fra byggeåret. Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin som blir heist på plass under bygging. Evt. dokumentasjon for utførte våtromsarbeider er ikke sett av takstmann.

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Folierte plater i himling.
Det gis TG1 pga. normal bruksslitasje men vær klar over alder.



Overflater



Overflater

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 31 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

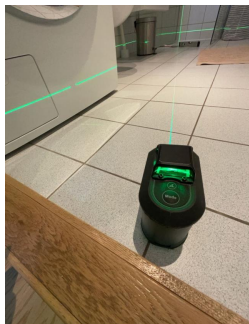
Det er fall (tilnærmet null fall midt på gulvet) på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall > 1:100 målt på 200cm mellom dusj og dørterskel.

Fall > 1:50 målt på 45cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

5. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

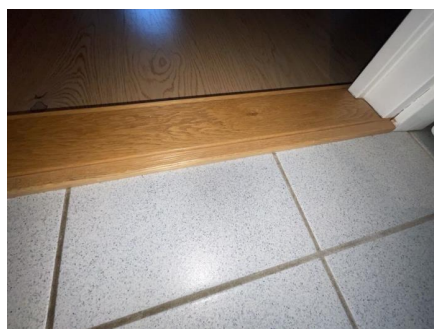
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over baderomskonstruksjonens alder og generell slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk



Overgang ved dørterskel.

Tilstandsrapport

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Servantskap med blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Dusjhjørne med dusjdører og dusjarmatur. Dusjdører, dusjarmatur er fra 2024 og lampe over speil er fra 2023.

MERK: Det er ikke synlig drengsspalte i veggen under toalettet dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Det vises derfor til evt. dokumentasjon for hvilken løsning produsenten har valgt. MERK:



Toalett



Dusj

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

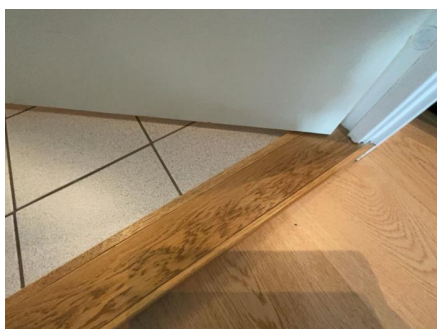
Test med løst ark på ventilen viste god avtrekkseffekt. Luftespalte under baderomsdøren.



Test med løst ark viste tilfredsstillende avtrekk.



Avtrekkventil



Luftespalte under dørbladet.

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er en prefabrikkert konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel.

Konsekvens/tiltak

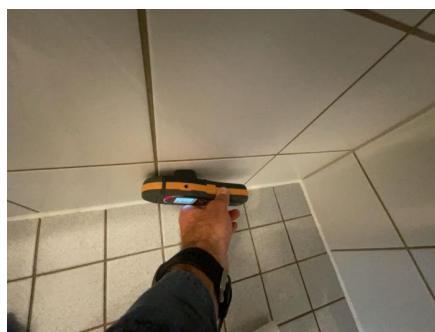
- Tiltak:

Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utført membranarbeider. Men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

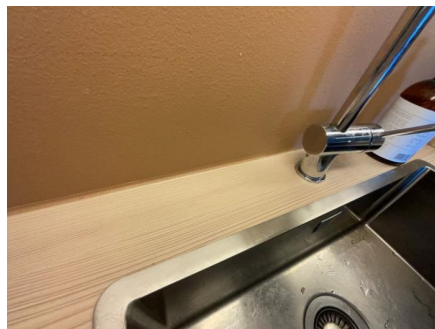
5.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter, laminat benkeplate, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Fronter og hvitevarer er fra 2018. Skrog er fra 2001.



Kjøkken



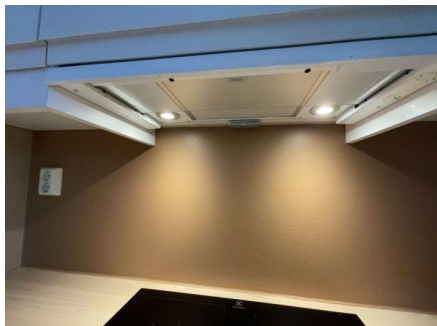
Kum og benk.

5.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

Avtrekk

Det er elektrisk drevet avtrekksvifte over koketoppen som også er tilknyttet avtrekksventilen på baderommet. Avtrekksviften er av typen med spjeldløsning som ble testet på befaringsdagen og fungerte fint.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte med spjeldløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i himling på badet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ledet til baderomsgulvet med sluk.

Røranvisning: Nei, mangler.

Stoppekran for leiligheten: Er på kjøkken og bad. Begge fungerte ved test.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".



Rør på kjøkken. Lekkasjestopper.



Fordelerskap i himling på badet.

TG 1 Avløpsrør

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

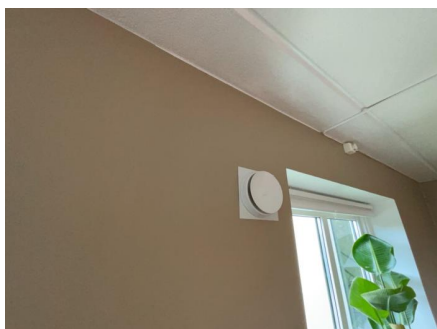
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og badrom. Tilluft via lufteluker i yttervegger.



Lufteluker er byttet ut i perioden ca. 2021 og 2024.



Lufteluke

TG 1 Oppvarming

Elektriske varmekabler.



TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i underskap i hjørnet på kjøkkenet.
Det er lekkasjestopper i underskapet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder



Bereder

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Komfyrvakt: Fra 2024. Dokumentasjon er fremvist.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Komfyrvakt

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

Tilstandsrapport

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i innvendig bod.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Byggeåret
- Hovedsikring: 50 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ved byggeår.

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

Ukjent

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

Ja Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider er ikke kjent for takstmann.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

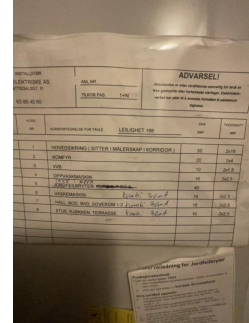
Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.etasje, leilighet	73			73	9
Bod i fellesgang 5.etg.		3		3	
SUM	73	3			9
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.etasje, leilighet	Entré/gang, Bod , Baderom, Soverom 1, Soverom 2, Stue , Kjøkken (åpen løsning)		
Bod i fellesgang 5.etg.		Bod i fellesgang 5.etg.	

Kommentar

Balkong er avrundet opp til nærmeste hele tall 9m² (TBA).
Bod i fellesgang i 5.etg. er oppmålt til 3m² (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,40m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	69	4

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Sindre Nordseth og Anette Waal Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	400		185	18323.7 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Badebakken 2

Hjemmelshaver

Amundsen, Anette Waal
Nordseth, Sindre

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 265.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024.

Boligselskap

Sameiet Badebakken 2-34

Eierandel

72 / 20465

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

982795796

Felles formue

Kr. 25 068 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 268 582 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra åpen gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-173GO

Vedtatt: 04.06.1942

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-3548

Vedtatt: 28.08.1996

Formål: Fortau

S-3620

Vedtatt: 19.11.1997

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Felles parkering, Friområde/park, Grense for bebyggelse, Offentlig gang-/sykkelvei, Offentlig/allmennyttig

S-4538

Vedtatt: 27.10.2010

Formål: Annet veiareal, Fortau

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596939			
Kommentar Felles polise for sameiet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZN4282>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240226	
Adresse	Badebakken 2			
Postnr.	0467	Sted	OSLO	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 5 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr	6596939	
Selger 1 Fornavn	Anette	Etternavn	Waal Amundsen	
Selger 2 Fornavn	Sindre	Etternavn	Nordseth	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet dusjdører og lagt ny våtromssilikon i dusjhjørnet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Innsig av vann ved fasadeglassene i oppgangen. Utbedret i regi sameiet der det ble byttet til klare vinduer. Ikke hatt noen påvirkning for vår enhet.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lars Holt Pettersen
BADEBAKKEN 2

Dato: 20.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496678
7998910

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.57 BNR. 400

Vi viser til bestilling av 20240820 for BADEBAKKEN 2.

GNR. 57 BNR. 400

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.06.1999.

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

18340 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

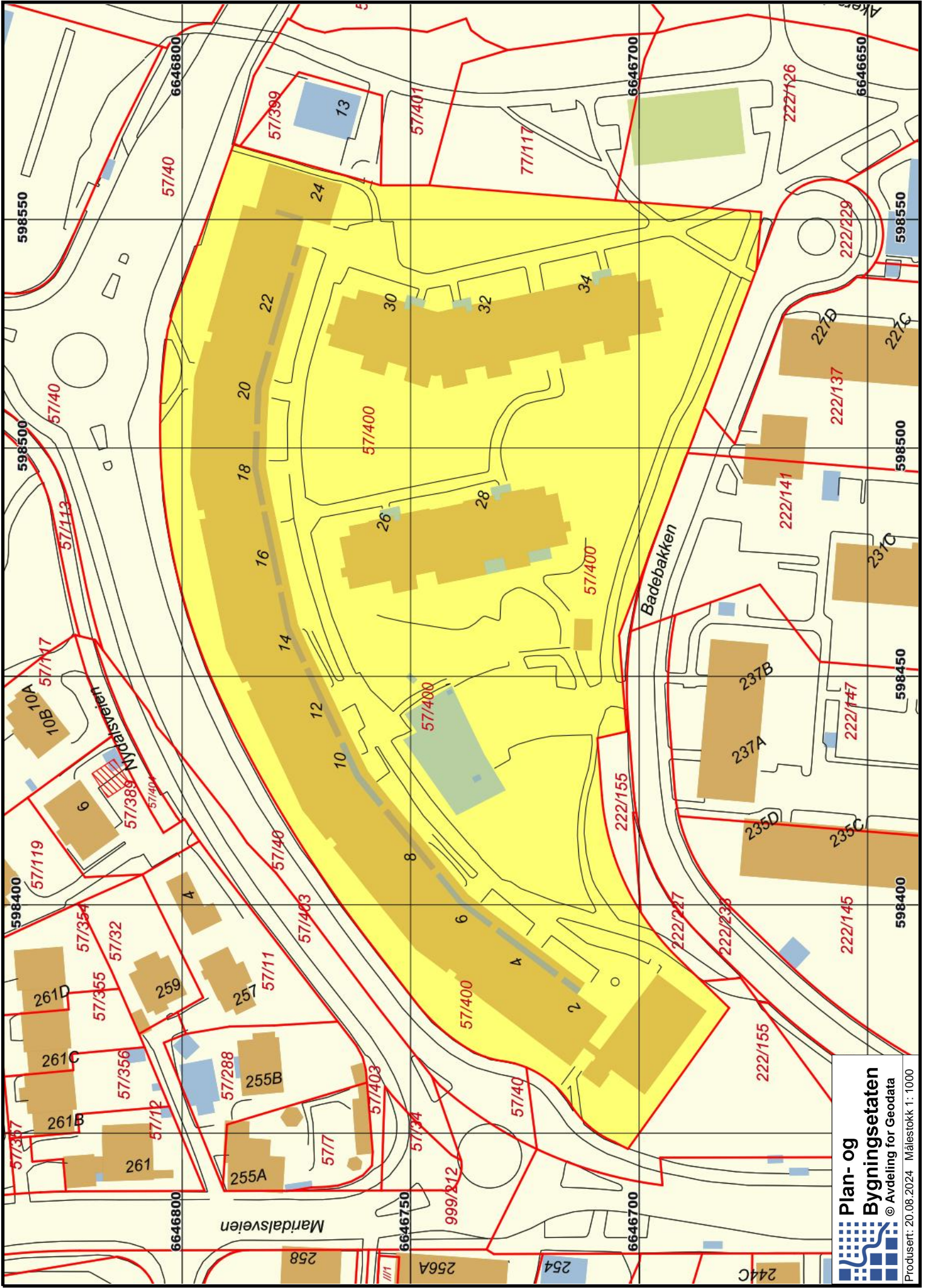


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Handelshøyskolen BI i Nydalen (Nydalsveien 37, det er skiltet ved hovedinngangen)..

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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

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 en til å føre protokoll og minst en eier som 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

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

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 overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5933 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Amund Bergan	Badebakken 14
Styremedlem	Berit Tafjord Heier	Badebakken 30
Styremedlem	John Einar Johansen	Badebakken 26
Styremedlem	Knut Paulsen	Badebakken 22
Styremedlem	Knut Reidar Wangen	Badebakken 28
Varamedlem	Tajma Bitanga	Badebakken 34

Valgkomiteen

Vibeke Rosnes Nilsen	Badebakken 10
Vera Schwach	Badebakken 18

Kontaktinformasjon

Styret kontaktes enklest på epostadressen styret@badebakken.com

Du finner informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Badebakken 2-34

Sameiet består av 259 seksjoner.

Sameiet Badebakken 2-34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982795796, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresser: Badebakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34.

Gårds- og bruksnummer: 57 og 400.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Badebakken 2-34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrearbeid er et verv som skjer på fritiden, det vil si primært på kveldstid og i helger, men også på dagtid i forbindelse med leverandørmøter.

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

Styret 2023-2024 har per 12. mars gjennomført 13 styremøter, i tillegg til en rekke leverandørmøter og befaringer.

I det daglige går det med mye tid til å følge opp leverandører, beboerhenvendelser og pågående og planlagte prosjekter.

Foruten ovenstående, følger styret også opp daglig drift relatert til fakturagodkjenning, regnskap, budsjett, løpende rehabilitering og vedlikeholdsarbeid, leverandører, prosjekter, brannvern, forsikringsaker, naboklager, vaktmestertjenester og annet som gjelder bomiljøet etc.

I 2023 ble det opprettet og behandlet 1350 nye saker og spørsmål i vårt saksbehandlingssystem.

Informasjonskanal

Styrets viktigste informasjonskanal gjennom året er sameiets hjemmeside på Vibbo.no

I årsberetningen trekker vi derfor kun frem et utvalg saker. Nedenfor ser dere statistikk som viser at vi når tilnærmet alle beboerne i sameiet gjennom vår hjemmeside.

Beboere i Sameiet Badebakken 2-34 ⓘ

Se hvilke beboere som har logget inn og kan motta varsler fra Vibbo.

Send SMS

Legg til beboer



313 eiere

72 leietakere

18 medboere

2 boligkjøpere

8 andre

37 eiere har ikke logget inn ⓘ



386

kan varsles på e-post



424

kan varsles på SMS



67

kan varsles på app



250 av 259 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo.

Tak- og markterrasserehabiliteringsprosjektet

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

I 2022 ble Viking Entreprenør (VE) og sameiet enige om en samlet betaling for arbeidene på kr 34 610 360 inkl. mva. for tak- og markterrasserehabiliteringen. En del av denne enigheten var at sameiet kunne holde tilbake kr 1 800 000 inkl. mva. inntil de påberopte manglene var utbedret.

VE utførte dessverre ikke utbedringsarbeider i henhold til avtalen. Etter en forutgående forhandling i fjor ble en ny forliksavtale inngått i 2023. Den nye avtalen innebærte at VE betalte kr 2 687 500 inkl. mva. til sameiet, i stedet for å gjøre ytterligere mangelsutbedringer.

Vikings samlede betaling for tak- og markterrassearbeidene ble således redusert til kr 31 922 860 inkl. mva.

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 har siden forliket ble inngått sørget for å foreta utbedringer av mange restanser. Styret er klar over at tak- og markterrasserehabiliteringen har vært utfordrende for sameiets beboere, og takker for tålmodigheten dere har vist.

Styret jobber fortsatt med å få ferdigstilt restansene rundt de ikke avsluttede tak- og markterrassearbeidene.

Et utvalg av styrets prioriterte og løpende oppgaver i styreperioden 2023-2024

- Styret har kontrahert Oslo Entreprenørbedrift AS til å ferdigstille en del restansearbeider etter Viking Entreprenør AS. I skrivende stund har de blant annet utført følgende:
 - boddører er montert på de rehabiliterte takterrassene
 - to utelatte markterrasser og to utelatte balkonger er rehabilitert
 - glassbyggerstein i Badebakken 2 (høyblokken) er erstattet med fasadeglass
- Styret har kontrahert Guthorm Hoff AS til å utbedre utomhusområder etter Viking Entreprenør AS, herunder gressplen, hekker, belegningsstein, asfalt etc. Vi etablerte samtidig et nytt fordrøyningsmagasin for bedre å kunne håndtere overflatevann ved nr. 34, og fikk utbedret vannavrenningen ved nr. 18.
- Styret har inngått avtale med Parqio, slik at garasjeporten kan åpnes med skiltgjenkjenning, eller fjernåpnes med app (OBOS-nøkkelen / Unloc-app).
- Styret har byttet ut de mekaniske veibommene med elektriske ved Badebakken 2 og 34. Bommene kan nå åpnes med oppgangsnøkkel eller fjernåpnes med app (OBOS-nøkkelen / Unloc-app).
- Styret har skiftet kameraovervåkingssystemet i garasjen som var fra 2003 med et nytt og moderne anlegg.
- Styret har montert mekanisk sikring av strømkabler i taket i garasjen som har blitt påkjørt for å hindre lignende hendelser i fremtiden.

- Styret har sørget for at det er lagt nytt gulvbelegg i heisene i oppgang nr. 2, 6, 10, 12, 14, 20, 26 og 28 (reklamasjonsarbeider).
- Styret har fulgt opp reklamasjonsarbeider overfor heisleverandøren Kone.
- Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten relatert til ferdigstillelse / oppgradering av gang- og sykkelstier i nærområdet.
- Styret har hatt dialog med Bymiljøetaten vedrørende støy fra basketballbanen som har etablert slukking av lys etter kl. 22.
- Styret har utbedret brannporter.
- Styret har sendt kommentarer til nabovarsel i forbindelse med utbygging i Nydalsveien 15, med særskilt fokus på å hindre lyd- og lysforurensning.
- Styret har hatt dialog med Statnett i forbindelse med bygging av kabeltunnel i bakken mellom Sogn og Ulven.
- 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 en rekke forsikringsaker – seks skader relatert til vann.
- Styret har fulgt opp to skadetilfeller av veggedyr. Det er svært viktig at beboere varsler styret umiddelbart slik at tiltak kan iverksettes.
- 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.
- Bomiljøvaktet rykket ut tre ganger ved varsel om bråk i 2023.
- Styret publiserte 40 nyheter i 2023 og har kontinuerlig forbedret innhold på temaside, slik at beboere enkelt finner oppdatert og relevant informasjon.
- Styret sørget for å bestille containere vår og høst.
- Styret sørget for at vi deltok på Nabolagskonsert i regi av Sagene Bydel 18. juni 2023.
- Styret engasjerte Sagene Janitsjar til å spille på julegrantenningen første søndag i advent 2023. På grunn av mange kuldegrader kunne de ikke spille med blåseinstrumenter.
- Styret takker fest- og gøy-komiteen for at de sørget for å pynte, bake, handle inn og servere på nabolagskonserten og julegrantenningen.

Kort utvalg av planlagte driftssaker i neste styreperiode:

Foruten løpende drift og vedlikehold, nevnes følgende:

- Reklamasjoner og 5 årsbefaring etter fasadeoppussingsprosjektet i 2019.
- Reklamasjoner etter heisrehabiliteringsprosjektet i 2019-20.
- Garasjeporten fra 2019 er slitt og blir skiftet ut med ny (til informasjon har garasjeporten ca. 300 åpninger om dagen, det vil si ca. 110 000 åpninger i året).
- Gassanlegg: Styret har fått vurdert tilstanden til gassanlegget. Som følge av HMS-vurderinger vil det bli montert automatisk nedstenging av gassanlegget som utløses ved brannalarm. Det vurderes også andre sikkerhetstiltak. Vi ser på dette i sammenheng med utskiftningen av brannvarslingsanlegget.

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. Styret legger planen til grunn når det prioriterer og planlegger nødvendig vedlikehold i sameiet.

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. Styret har i skrivende stund begynt å se nærmere på nedenstående 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 utomhusområdet
- Retekking av takene til lavblokkene, Badebakken 26-28 og 30-34
- Vindu- og dørutskiftning, ved behov, antatt 2029-2032

STØRRE ARBEIDER 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.
2020-23	Utbedret overvannsproblematikk ved rundkjøringen mot Kr. Aamots gate
	Komplett tak- og markterrasse rehabilitering inkludert luftbalkonger 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
Ny dreneringsrenne ved nr. 18.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftskostnadene er kr 3 880 999 høyere enn budsjettet, men likevel planlagt, og skyldes hovedsakelig betalinger i forbindelse med nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Finanskostnader er kr 898 270 høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak rentøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 004 529 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 6 683 518.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 850 000 til løpende drift og vedlikehold.

Prognoser på kostnadene knyttet til det nødvendige og planlagte vedlikeholdsarbeidet relatert til avslutning av tak- og markterrasserehabilitering, og annet nødvendig vedlikehold, er *ikke* lagt inn i budsjettet for 2024, grunnet usikkerhet rundt kostnadene. Dette vedlikeholdet er tenkt lånefinansiert.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Badebakken 2-34.

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596939. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no med kopi til styret@badebakken.com Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Lån

Sameiet Badebakken 2-34 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på øking av felleskostnadene:

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.2024.

Kostnaden for bodleie ble økt med 40% fra 01.01.2024. Kvadratmeterprisen på leie av bod i sameiet økte da fra kr 75 til kr 105.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BADEBAKKEN 2-34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BADEBAKKEN 2-34.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvise 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 sameiets 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 avvirket.

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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BADEBAKKEN 2-34
ORG.NR. 982 795 796, KUNDENR. 5933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 980 388	15 360 855	17 004 000	18 831 000
Andre inntekter	3	228 277	291 146	240 000	240 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 208 665	15 652 001	17 244 000	19 071 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 750	-110 262	-110 000	-110 000
Styrehonorar	5	-750 000	-750 000	-750 000	-750 000
Avskrivninger	14	0	-11 593	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 535	-26 225	-24 000	-28 000
Andre honorarer		0	-32 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-309 155	-297 223	-317 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-50 817	-135 213	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-6 653 796	-17 328 927	-1 850 000	-1 850 000
Forsikringer		-1 094 276	-991 065	-1 090 000	-1 204 500
Kommunale avgifter	9	-1 928 600	-1 822 119	-2 252 000	-2 419 000
Energi/fyring	10	-360 982	-375 293	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 352 464	-1 355 905	-1 445 000	-1 445 000
Andre driftskostnader	11	-2 223 124	-2 148 837	-2 287 500	-2 487 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 856 499	-25 384 662	-10 975 500	-11 472 000
DRIFTSRESULTAT		2 352 166	-9 732 661	6 268 500	7 599 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	174 575	54 412	0	0
Finanskostnader	13	-4 531 270	-2 564 701	-3 633 000	-5 037 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 356 696	-2 510 289	-3 633 000	-5 037 000
ÅRSRESULTAT		-2 004 529	-12 242 950	2 635 500	2 562 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 004 529	-12 242 950		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 975	15 321
Kundefordringer		0	54 140
Forskuddsbetalte kostnader		359 365	5 424
Andre kortsiktige fordringer	15	203 568	350 297
Energiavregning	18	91 646	122 310
Driftskonto OBOS-banken		3 042 079	5 642 560
Driftskonto OBOS-banken II		0	1
Sparekonto OBOS-banken		5 291 135	5 151 852
SUM OMLØPSMIDLER		9 001 768	11 341 905
SUM EIENDELER		9 001 769	11 341 906
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-68 797 430	-66 792 901
SUM EGENKAPITAL		-68 797 430	-66 792 901
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	75 480 950	77 493 414
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 480 950	77 493 414
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 393	236 541
Leverandørgjeld		1 551 498	383 687
Påløpte renter		447 493	21 232
Påløpte avdrag		147 177	0
Annen kortsiktig gjeld	19	-311	-66
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 318 250	641 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 001 769	11 341 906

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Amund Bergan
Knut Reidar Wangen

Berit Tafjord Heier
Knut Paulsen

John Einar Johansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 401 576
Barnehage	310 560
Kjellerbod	268 260
Parkeringsleie	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 004 396

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-24 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 980 388

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1 000
Nettinnbetalinger	5 666
Salg av nøkler	1 500
Utfakturert Time Park AS	220 111
SUM ANDRE INNTEKTER	228 277

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-105 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-105 750

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 750 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 535.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 125
OBOS Prosjekt AS	-27 255
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 438
SUM KONSULENTHONORAR	-50 817

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-35 449
Takarbeid	475 626
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-3 746 337

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 306 160

Drift/vedlikehold bygninger	-179 717
Drift/vedlikehold VVS	-20 641
Drift/vedlikehold elektro	-268 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 852 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-222 349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-357 241
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 681
Egenandel forsikring	-51 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 653 796**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 224 733
Renovasjonsavgift	-703 867

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 928 600**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-347 223
Andre fyringskostnader	-13 759

SUM ENERGI / FYRING -360 982

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 448
Vaktmestertjenester	-1 064 507
Vakthold	-27 547
Renhold ved firmaer	-690 472
Snørydding	-31 376
Gressklipping	-245 915
Andre fremmede tjenester	-52 163
Trykksaker	-4 361
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 460
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 300
Andre kontorkostnader	-18 495
Telefon, annet	-9 489
Porto	-5 820
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-6 583
Velferdskostnader	-7 689
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 223 124

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 530
Andre renteinntekter	4 111
SUM FINANSINNEKTER	174 575

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-447 696
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 648 269
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 433 569
Renter på leverandørgjeld	-1 736
SUM FINANSKOSTNADER	-4 531 270

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-27 954
Påløpt andel strøm lading el-bil beboere 2023	173 552
Parkering, Timepark Q4 2023	57 970
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	203 568

NOTE: 16**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 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 låneopptaket 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Tatt ut hele lånerammen på 10 mill.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 259 220	
Nedbetalt i år	377 158	
		-7 363 622

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Tatt ut hele lånerammen på 50 mill.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000	
Økning 2019	-30 000 000	
Økning 2020	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 703 721	
Nedbetalt i år	1 138 495	
		-44 157 784

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Låneramme på 40 mill. Benyttet 25 mill.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Økning 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	543 645	
Nedbetalt i år	496 811	
		-23 959 544
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-75 480 950

NOTE: 18**ENERGI AVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-48 000
Forskuddsinnbetalinger tidligere år	-18 816
Propan	113 597
Service gassanlegg	44 865
SUM ENERGI AVREGNING	91 646

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**

Gebyrer	311
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	311

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Badebakken 2-34

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Handelshøyskolen BI i Nydalen

Til stede: 33 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anda Blay.

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 Anda Blay foreslått. Som protokollvitne ble Ragnhild Utne Beck 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 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 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 750 000.

Vedtak: Godkjent med overveldende flertall, 33 stemmer for og 2 stemmer mot

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Tajma Bitanga foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Knut Reidar Wangen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Mona Karin Henjesand foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Eline Marie Grøholt foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Maja Anita Hofstad

2. Bente Sofie Alhaug

3. Vera Schwach

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.15 Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Amund Bergan/s/

Fører av protokollen

Navn: Anda Blay/s/

Protokollvitne

Navn: Ragnhild Utne Beck/s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Amund Bergan	Badebakken 14	2023-2025
Styremedlem	Berit Tafjord Heier	Badebakken 30	2023-2025
Styremedlem	Knut Paulsen	Badebakken 22	2023-2025
Styremedlem	Tajma Bitanga	Badebakken 34	2024-2025
Styremedlem	Knut Reidar Wangen	Badebakken 28	2024-2026

VEDTEKTER

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.

Stamledningsnett 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-/seksjoneringsøknaden.

(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 hoveddelens 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, varmpumper, 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 beplantning, 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler og membran
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 insekter 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 HEFTELSEFORM

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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tjuen 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 hæververk, 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 besluttet 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.

ORDENSREGLER for Sameiet Badebakken 2-34

Vedtatt på årsmøte 10. april 2019.

1. GENERELT

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

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

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

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV BRUKSENHET

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

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

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

3. BRUK AV EGEN BRUKSENHET

- 3.1. Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23:00 og 08:00. Det skal vises hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festing bør det gis nabovarsel i forkant. Varselet medfører ikke at seksjonseier/beboer kan feste/bråke fritt, ordensreglene gjelder fortsatt som et utgangspunkt. Det skal generelt vises hensyn med tanke på høy musikk, høy stemmebruk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10:00 og 16:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

- 3.3. Seksjonseiere/beboere er ansvarlig for at dem man gir adgang til egen bruksenhet, opptrer i samsvar med sameiets vedtekter og ordensregler. Se også pkt. 4.1 og 4.10.
- 3.4. Fasaden, herunder balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad. Det er svært viktig at fasaden fremstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vinduer. Indre tildekking av vinduer må være visuelt tiltalende.

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

Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkonger er forbudt.
- 3.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok.
- 3.6. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- 3.7. De som har original brannslange i kjøkkenbenk må vite at slangen kun er beregnet for slukking av brann. Slangen må ikke benyttes til andre ting som spyling av baderom eller terrasse. Seksjonseier må påse at stoppekranen der brannslangen er tilkopleet til enhver tid, er stengt slik at slangen ikke blir stående under trykk. Det holder ikke å stenge kranen på munnstykket. Hvis brannslangen blir stående under trykk, kan den sprekke og føre til store vannlekkasjer og skader i egen og underliggende seksjoner.
- 3.8. Utendørs private antenner eller parabler er ikke tillatt.
- 3.9. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være godt festet til balkongrekkverket. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.
- 3.10. Det er bare tillatt å bruke korrekt gråfarge på markiser og på trekk på rekkverket. Informasjon om leverandører som kan tilby materialer med korrekt farge, se sameiets hjemmeside.

4. REGULERING OG BRUK AV FELLESAREAL

- 4.1. All skade som påføres fellesareal må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 4.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på fellesareal under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 4.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer eller lignende) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder eller sjenanse for andre.

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

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

- 4.4. Seksjonseiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.
- 4.5. Røyking er forbudt innendørs på sameiets fellesarealer og utendørs ved inngangspartiene.
- 4.6. Vinduer i oppganger bør normalt holdes lukket og skal være lukket om natten. Dører fra garasje til oppganger/heiser må alltid holdes lukket og låst.

- 4.7. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- 4.8. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene og barnehagens område blir tatt vare på.
- 4.9. Ballspill henvises til Badebakken ballplass eller Voldsløkka. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i sameiet, er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå på fellesarealer.
- 4.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringepanel eller egen nøkkel. Ukjente skal avvise adgang til oppganger og garasje.
- 4.11. Parkeringsplassen foran garasjeporten kan brukes av gjester til sameiet mot parkeringsavgift. Parkeringsbestemmelsene finnes på oppsatte skilt. Overtredelse vil medføre bot og eventuelt bortkjøring for eiers egen regning og risiko.
- 4.12. Unødvendig kjøring på gangveiene skal unngås og all kjøring skal ta hensyn til barn og fotgjengere. Med unntak av utrykningskjøretøyer, renovasjonsbiler og syketransport er det ikke tillatt å kjøre og parkere på gangveiene uten å innhente tillatelse fra vaktmester.
- 4.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

5. SÆRLIG OM BRUK AV PARKERINGSPLASS I GARASJEANLEGG

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

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

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

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

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

6. SØPPEL

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

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

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ved lufting på sameiets område skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr bør være merket med eiers telefonnummer.

8. SKRIFTLIGE BESKJEDER FRA STYRET

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

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

9. SÆRLIG OM UMLEIE AV HOVEDDEL OG/ELLER TILLEGGSDDEL

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

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

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

- 10.1. Ved brudd på ordensreglene blir det sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en rimelig frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.2. Brudd på ordensreglene kan føre til advarsel etter eierseksjonsloven § 38. Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38, eventuelt pålegg om oppsigelse av leiekontrakt.
- 10.3. Ved brudd på ordensreglenes punkt 3.1 og 3.2 der bomiljøvakten rykker ut til en angitt seksjon, så vil styret sende skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte utrykninger til samme seksjon vil seksjonseier bli fakturert utrykningskostnaden.
- 10.4. Ved brudd på punktene 3.4, 4.3, 5 og 6 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å fjerne og eventuelt kjøre bort søppel og skrot.
- 10.5. Ved eventuell leietakers brudd, eller gjentatte brudd på ordensreglene, kan sameiet kreve at seksjonseier sier opp leieavtalen.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007296/nsanmqjipym>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

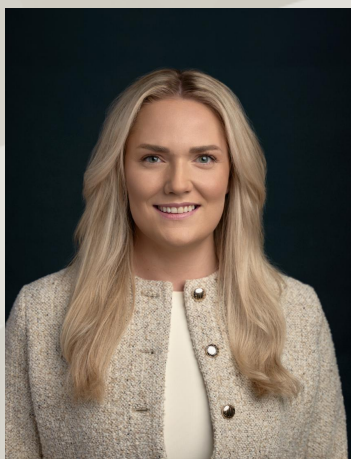
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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.

KORT OM OSS



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt team på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no