



# 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](mailto: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 forsikringssaker – 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.<br>Lagt polyuretanbelegg på alle balkonger med rå eller flislagt betonggulv.<br>Lagt nytt Kebony-gulv på lufte- og hengebalkonger mot Kr. Aamots gate.<br>Montert nye utvendige, brennlakkerte ventiler langs Kr. Aamots gate.<br>Byttet alle fasade-, inngangs- og gjennomgangslamper i sameiet.<br>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 luftebalkonger forventet ferdigstilt i 2023  |

2021 Tilluftsaggregatene i garasjen ble skiftet.  
2023 Avtrekksviftene i garasjen ble skiftet  
Boddører montert på de rehabiliterte takterrassene  
Glassbyggerstein i Badebakken 2 (høyblokken) er erstattet med fasadeglass  
Mekaniske veibommer er erstattet med elektriske ved Badebakken 2 og 34  
Nytt kameraovervåkingssystem installert i garasjen  
Etablert fordrøyningsmagasin for håndtering av overflatevann ved nr. 34  
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](mailto:forsikring@obos.no) med kopi til [styret@badebakken.com](mailto: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"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li></ul> |
|---|--|

## 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 rettviseende 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<br>2023   | Regnskap<br>2022   | Budsjett<br>2023   | Budsjett<br>2024   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                    |                    |                    |                    |
| 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            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>17 208 665</b>  | <b>15 652 001</b>  | <b>17 244 000</b>  | <b>19 071 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| 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         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-14 856 499</b> | <b>-25 384 662</b> | <b>-10 975 500</b> | <b>-11 472 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>2 352 166</b>   | <b>-9 732 661</b>  | <b>6 268 500</b>   | <b>7 599 000</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 174 575            | 54 412             | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -4 531 270         | -2 564 701         | -3 633 000         | -5 037 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-4 356 696</b>  | <b>-2 510 289</b>  | <b>-3 633 000</b>  | <b>-5 037 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-2 004 529</b>  | <b>-12 242 950</b> | <b>2 635 500</b>   | <b>2 562 000</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Udekket tap                        |      | -2 004 529         | -12 242 950        |                    |                    |

**BALANSE**

|                                  | Note | 2023               | 2022               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Andre varige driftsmidler        | 14   | 1                  | 1                  |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>1</b>           | <b>1</b>           |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| 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          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>9 001 768</b>   | <b>11 341 905</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>9 001 769</b>   | <b>11 341 906</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Udekket tap                      | 16   | -68 797 430        | -66 792 901        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-68 797 430</b> | <b>-66 792 901</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 75 480 950         | 77 493 414         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>75 480 950</b>  | <b>77 493 414</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| 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                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 318 250</b>   | <b>641 393</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>9 001 769</b>   | <b>11 341 906</b>  |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 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.

##### SKATTETREKKS KONTO

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            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>17 004 396</b> |

##### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Bod                                  | -24 008           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>16 980 388</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Regnskapskorrigeringer     | 1 000          |
| Nettinnbetalinger          | 5 666          |
| Salg av nøkler             | 1 500          |
| Utfakturert Time Park AS   | 220 111        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>228 277</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -105 750        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-105 750</b> |

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        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-50 817</b> |

**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            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-2 223 124</b> |

**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          |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>174 575</b> |

**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            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-4 531 270</b> |

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |          |
|--------------------------------|---------|----------|
| Datautstyr                     |         |          |
| Tilgang 2020                   | 34 781  |          |
| Avskrevet tidligere            | -34 780 |          |
| Avskrevet i år                 | 0       |          |
|                                |         | 1        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>1</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>0</b> |

**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         |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>       | <b>203 568</b> |

**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        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-75 480 950</b> |

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto)    | -48 000       |
| Forskuddsinnbetalinger tidligere år | -18 816       |
| Propan                              | 113 597       |
| Service gassanlegg                  | 44 865        |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b>          | <b>91 646</b> |

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        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>311</b> |



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 14 JUN 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9800492-25  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode:

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

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

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

SØK 210.3

PRO 210.3

PRO 220.3

PRO 940.3

ansvarlig kontrollerende

KPR 210.3

KPR 220.3

KPR 940.3

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

Søknaden behandles i henhold til Byggeforskrifter av 1987.

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

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

**Igangsettingstillatelse kan ikke gis for fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Søknaden:**

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

Søknaden innkom før 01.07.98 og behandles etter søkers anmodning i henhold til Byggeforskrifter av 1987.

**Spesielle forhold:**

Uteoppholdsarealet skal være opparbeidet senest før brukstillatelse gis.

Ved eventuell etappevis utbygging av boligområdet skal midlertidig ubebygde deler av området istandsettes slik at det ikke virker skjemmende fra boliger eller fra friområdet, og parkering i første byggetrinn kan skje midlertidig på bakkeplan uten overdekning. Slik parkering skal bare skje på areal over underjordisk parkering.

Før det foretas inngrep i form av graving/flytting av masser skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet jfr. plan- og bygningslovens § 68. Plan for behandling av eventuelle slike masser må være innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse gis.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

**Byggetomten:**

Langs eiendommens nordside er det regulert en vei som ikke er opparbeidet, men som forutsettes opparbeidet i nært samarbeid mellom utbygger av boligene og utbygger av veien på grunn av svært vanskelige grunnforhold.

**Estetiske krav:**

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74.2 og intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Det tar dessuten nødvendig hensyn til den verneverdige bygningen og friområdet i øst.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Beliggenheten følger av stemplet situasjonskart.

Høydeplasseringen fastsettes til å følge det som er angitt på snittegningene. Dette kan eventuelt endres med +/-50cm forutsatt Plan- og bygningsetatens forutgående godkjenning.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybyggene må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte sokkelhøyder. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

#### **Tekniske krav:**

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse nr. 3.

#### **Ansvar:**

Funksjoner og fagområder som definert i overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgave over prosjekteringsansvar. Endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer av kontrollplanene må innsendes for godkjenning.

#### **Kontroll:**

Overordnet kontrollplan for prosjektering godkjennes.

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert som fastsatt i overordnet kontrollplan for prosjektering. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

#### **Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ikke protester/bemerkninger.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Vann- og avløpsverket stilte visse betingelser i brev av 07.12.98, kfr. vedlagte gjenpart. Disse må avklares før igangsettingstillatelse gis.

Samferdselsetaten har fått oversendt nylig innsendt situasjonskart til uttalelse. Uttalelsen må foreligge før igangsettingstillatelse gis.

#### **Dispensasjoner:**

Det er søkt om og innvilget dispensasjon fra reguleringsplan og -bestemmelser for følgende forhold;

- Plassering i forhold til grenser for bebyggelse samt bredde på blokkene.
- Antall etasjer på del av blokk A samt gesimshøyder.
- Arealoverskridelse.
- Støyforhold.

Plassering og bredder: Blokkene tillates plassert dels utenfor grenser for bebyggelse. For blokk A (langblokk) dreier det seg bare om mindre avvik uten betydning. Blokk B plasseres i henhold til intensjonen i planen, men nordre del får en vinkel som medfører at utearealet blir større samt at inngangen fra Kristoffer Aamotsgt. gjennom blokk A munner ut i et uteareale i stedet for i gavlveggen til blokk B. Blokk C er i sin helhet forskjøvet mot vest. Fordi Blokk D utgår, gir dette bedre solforhold og uteoppholdsareale mellom blokkene.

I reguleringsbestemmelsene er det angitt at blokkenes bredde skal være henholdsvis 10 og 12 meter innenfor en grense for bebyggelse på 14 og 16 meter. Balkonger og utspring kan gå utenfor grense for bebyggelse. Blokk A er 13 meter bred, men balkonger og utspring ligger innenfor grense for bebyggelse. Garasjen i underetasjen betinger økt bredde for å unngå uheldige begrensninger i forhold til konstruksjonssystemet. Hovedbredden for blokk B og C er i overensstemmelse med reguleringen.

Etasjetallet er øket med en etasje for østre del av blokk A, unntatt den siste delen som ligger nærmest den bevaringsverdige bygningen. Blokk A er svært lang og på grunn av terrengtilpasning er en del av blokkas vestre del en etasje lavere enn regulert. Ved at bebyggelsen får flate tak vil maksimum

mønehøyde likevel ligge 3,4 meter lavere enn regulert. Den østligste delen av blokka er dessuten trappet mer av enn reguleringen krever slik at hensynet til den bevaringsverdige bygningen er bedret. Det ene "tårnbygget" som er regulert i 6 etasjer er flyttet til vestre del mot Maridalsveien fordi dette anses som mer byplanmessig motivert, noe som har vært diskutert med etaten. Maks. mønehøyde ligger likevel 0,6 meter lavere enn regulert. Blokkene B og C får mønehøyde som ligger henholdsvis 4,1 og 4,3 meter lavere enn regulert maksimum. Ved at det er terrasser på taket og at rekkverk på disse utføres som del av veggen, øker gesimshøyden tilsvarende rekkverkets høyde. Dette innebærer at gesimshøyden for blokk A og B blir 0,9 og 0,3 meter høyere enn regulert maksimum. Utførelsen gir imidlertid en bedre arkitektonisk løsning enn å lage et "frittstående" rekkverk.

Arealoverskridelse; maksimum BRA for området skal være 23.100 m<sup>2</sup> og det søkes om å få oppføre 24.250 m<sup>2</sup>. Søknaden begrunnes med at området har et betydelig arealpotensiale utover reguleringens begrensninger uten at planens intensjoner blir svekket. Selv om prosjektet ligger lavere enn mønehøydebegrensningene med 3,4 - 4,3 meter, at blokk A er avtrappet mot øst, at blokk C er redusert og at blokk D i tillegg er fjernet, gjenstår fortsatt en overskridelse av arealene.

Det er stilt krav til støynivå innendørs, utenfor fasade i et flertall av soverommene samt for uteoppholdsarealet. Fasaden vil få en utførelse med støytiltak i henhold til byggeforskriftene. Uteoppholdsarealene vil skjermes av blokk A. Et flertall av soverommene i hver bolig vil imidlertid ikke kunne oppfylle kravene.

#### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser ble utformet og vedtatt på bakgrunn av et konkret byggeprosjekt. Prosjektet er senere bearbeidet og vil derfor på noen punkter være avhengig av dispensasjoner.

Det omsøkte prosjektet er generelt redusert i høyden, blokk A er i tillegg redusert mot verneverdig bygning i øst samt at en blokk er sløyfet helt. Dette innebærer at volumene er redusert i forhold til reguleringen selv om del av blokk A har fått en etasje ekstra og bygningens bredde er økt med en meter. Endret plassering i forhold til grenser for bebyggelse medfører at leilighetene får bedre lys- og solforhold samt at uteoppholdsarealene bedres både for beboerne og for barnehagen.

Når det gjelder støyforholdene ville dette innebære at korridorer måtte vært plassert mot Kristoffer Aamots gate eller oppholdsrom i større grad enn nå. Ved ensidig beliggende korridorer ville utnyttelsen av eiendommen være sterkt begrenset, noe som ikke er ønskelig med den relativt sentrumsnære beliggenheten samtidig som eiendommen ligger i et område som egner seg godt til boligbygging. Estetisk vil det dessuten være vanskeligere å utforme en fasade uten boligareale innenfor, og estetikken bør være så god som mulig for en så lang bygning. Det vil heller ikke være riktig å plassere vesentlige deler av oppholdsrom mot den mest støyutsatte og solfattige siden.

I henhold til Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementets rundskriv H-7/97 pkt. 2.2.4 kan estetiske hensyn være et relevant vurderingskriterium ved behandling av dispensasjon etter pbl. § 7. Plan- og bygningsetatens konklusjon er at dette kriteriet foreligger i denne saken i tillegg til øvrig argumentasjon som nevnt over, og gir derfor dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7 slik at prosjektet kan godkjennes som anmeldt.

#### **Avfall:**

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse:**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Godkjenning må foreligge fra Samferdselsetaten.
3. Godkjenning må foreligge fra Vann- og avløpsverket.
4. Redegjørelse for evt. jordforurensning i området samt evt. plan for behandling av slike masser.
5. Godkjennelse fra arbeidstilsynet foreligge.
6. Vedlagte faktura må innbetales.


**Klageadgang:**


Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsetatene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
Seksjonsleder

  
Britt Eikholt  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Orientering om klageadgang.

Vann- og avløpsverkets uttalelse av 07.12.98.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 03 SEP 1999

Deres ref:

Vår ref (saknr): 9800492-33  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Meling

Arkivkode:

Byggeplass: BADEBAKKEN 0

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.07.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **TIL OG MED DEKKE O. KJELLER, BLOKK A.**

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ytterligere igangsettingstillatelse forutsetter at Samferdselsetatens krav i brev av 16.06.99 oppfylles.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

### Påvisning

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen kfr. etatens påtegning på godkjent kart. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

### Justering av høyde

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkjente tegninger skal kommunen varsles. Kommunens saksbehandler kan justere høyden +/- 50 cm uten at nytt vedtak er nødvendig. Før kommunens saksbehandler kan gjennomføre en slik vurdering må det settes opp salinger



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823



som viser husets plassering samt godkjent kotehøyde. For justering av høyden ut over dette må det sendes inn en egen endringsmelding som må nabovarsles.

### **Kontroll av utførelse**

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

### **Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .


Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

  
Bjørn Meling  
Fung. Seksjonsleder

  
Øyvind Nesbakken  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen  
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.  
Orientering om klageadgang



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 10 NOV 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9800492-43  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Meling

Arkivkode:

Byggeplass: BADEBAKKEN 0

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltaksstyp: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 06.10.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder PREFAB. BETONG OVER KJELLER SAMT BADEROMSOKSER, BLOKK A, BYGGETRINN 1.**

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

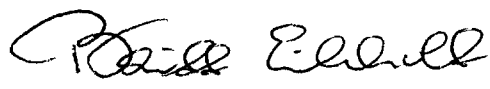
Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

*for*   
Nils Hjermann  
Seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen  
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.  
Orientering om klageadgang



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

KOP1

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-45 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 08 DEC 1999  
Arkivkode:

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

### VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 11.11.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder STØTTEKONSTRUKSJON MELLOM BLOKK A OG NY KRISTOFFER AAMOTSGATE.**

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65


Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

  
for Nils Hjermann  
Seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen  
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.  
Orientering om klageadgang



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: **27 DEC 1999**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-49 Saksbeh: Meling Bjørn  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

---

### VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 01.11.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder DE RESTERENDE ARBEIDER (EKSKL. TERRENGARBEIDER) I BYGGETRINN 1, BLOKK A.**

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

## Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

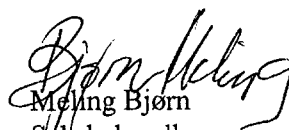
Avdeling Vest

Seksjon byggekontroll



Nils Hjermann

Seksjonsleder



Merling Bjørn

Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen

Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.

Orientering om klageadgang



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 27 JAN 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-53 Saksbeh: Britt Eikholt  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

## TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 36-37-38-39-40-41 samt brev datert 13.01.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringene omfatter flytting av gjennomgang på bakkeplan, mindre endringer av fasader blokk A samt heving av blokk B og C med 0,5 m.

Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 21-22-23-29-30 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



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



**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt 19.11.97, S-3620.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Endringene vil etter etatens vurdering bedre enkelte detaljer i prosjektet.

**Avfall:**

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsetatene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad



Nils Hjermann  
Seksjonsleder



Britt Eikholt  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 27 JAN 2000

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199800492-53 Saksbeh: Britt Eikholt  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

---

### TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

---

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 36-37-38-39-40-41 samt brev datert 13.01.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringene omfatter flytting av gjennomgang på bakkeplan, mindre endringer av fasader blokk A samt heving av blokk B og C med 0,5 m.

Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 21-22-23-29-30 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt 19.11.97, S-3620.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Endringene vil etter etatens vurdering bedre enkelte detaljer i prosjektet.

**Avfall:**

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad



Nils Hjermann  
Seksjonsleder



Britt Eikholt  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**KOPI**

Dato: 07 MAR 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-57 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.02.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder GRAVING, PELING OG FUNDAMENTERING, BYGGETRINN 2, FASE 4.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

**Påvisning** Avsnittet om påvisning og justering av høyde skal alltid være med der det er påkrevet> For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

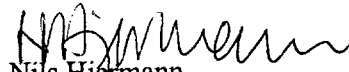
### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

### PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggekontroll



Nils Hjermann  
Seksjonsleder



Bjørn Meling  
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplaner  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

KOPPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-60 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato:

17 APR. 2000

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.04.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **BUNNLEDNINGER OG KJELLERVEGGER FOR BYGGETRINN 2, FASE 5.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823


## Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggekontroll

  
Nils Hjermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan<er>  
Godkjente ansvarsretter.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**KOPI**

Dato: 28/6-00

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-67 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 31.05.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **MONTERING AV PREFAB. BETONGELEMENTER, BYGGETRINN 2 (SAMT DELER AV BYGGETRINN 3, AKSE 12 TIL 12 + 13M), FASE 6.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

#### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering




Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

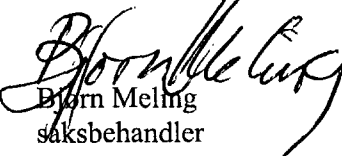
Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.588  
Postgiro: 0800.10.4  
Org.nr.: 971 040



PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

  
Nils Hjermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplaner.  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: **12 JULI 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-70  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode:

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

---

### TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

---

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.**

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt skriv datert 02.04.00 og 16.06.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**

**Endringssøknaden omfatter dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene vedrørende bruken av øverste etasje. Det medfører ingen endring av BRA.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger".**

**Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.**

**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Bystyret 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

**Estetiske krav:**

De omsøkte dispensasjonene har ingen negativ innvirkning for byggenes estetikk.

**Kontrollplaner:**

Det forutsettes at tidligere innsendte kontrollplaner for prosjektering og utførelse kan omfatte tilleggene.

**Protester/bemerkninger:**

De omsøkte endringene er ikke av en slik karakter at de vil berøre naboenes interesser og det er derfor gitt fritak for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 7.

**Dispensasjoner:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger". Dispensasjonene gis under forutsetning av at parkeringsnormen overholdes og at fraviket fra fastsatt leilighetsfordelingsprosent blir minimal.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at prosjektet ikke vil forringes ved at det blir noen flere leiligheter så lenge dette ikke øker BRA. Det er politisk intensjon om å få anordnet flere leiligheter i Oslo og det vil heller ikke berøre naboenes interesser. Når det gjelder godkjenningen av "flexileiligheter" vil dette innebære et verdifulle element for erfaring ved senere reguleringer.

**Avfall:**

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilagge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad



Nils Hjermann  
seksjonsleder



Britt Eikholt  
saksbehandler

**Vedlegg:**  
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**  
Tiltakshaver



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 12 JULI 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-70  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode:

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

## TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt skriv datert 02.04.00 og 16.06.00 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene vedrørende bruken av øverste etasje. Det medfører ingen endring av BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger".

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Bystyret 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

**Estetiske krav:**

De omsøkte dispensasjonene har ingen negativ innvirkning for byggenes estetikk.

**Kontrollplaner:**

Det forutsettes at tidligere innsendte kontrollplaner for prosjektering og utførelse kan omfatte tilleggene.

**Protester/bemerkninger:**

De omsøkte endringene er ikke av en slik karakter at de vil berøre naboenes interesser og det er derfor gitt fritak for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 7.

**Dispensasjoner:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 4 slik at øverste etasje kan nyttes som egen boenhet samt at 14 stk. seksjoner tillates utnyttet som "fleksiboliger". Dispensasjonene gis under forutsetning av at parkeringsnormen overholdes og at fraviket fra fastsatt leilighetsfordelingsprosent blir minimal.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at prosjektet ikke vil forringes ved at det blir noen flere leiligheter så lenge dette ikke øker BRA. Det er politisk intensjon om å få anordnet flere leiligheter i Oslo og det vil heller ikke berøre naboenes interesser. Når det gjelder godkjenningen av "flexileiligheter" vil dette innebære et verdifullt element for erfaring ved senere reguleringer.

**Avfall:**

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad



Nils Hjermann  
seksjonsleder



Britt Eikholt  
saksbehandler

**Vedlegg:**  
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**  
Tiltakshaver



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling Vest

**KOP!**

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: **17 AUG. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-75 Saksbeh: Abbas K. Hajiri  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

---

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

---

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.07.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.1999 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder :

**RESTERENDE ARBEIDER FOR LANGBLOKKA, I HOVEDSAK BYGGETRINN 2 SAMT EN LITEN DEL AV BYGGETRINN 3 (AKSE 12 TIL 12+13M). ARBEIDENE OMFATTER YTTERVEGGER, TAK OG ALLE INNVENDIGE ARBEIDER SAMT UTOMHUSARBEIDER.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra godkjent dokumentasjon skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823



**Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**

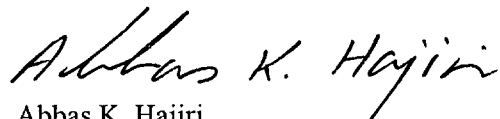
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggekontroll

  
Liv Zimmermann  
Seksjonsleder

  
Abbas K. Hajiri  
Overingeniør

Vedlegg: Godkjent kontrollplan(er)  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-80 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 0 5 OKT. 2000

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

**Brukstillatelsen gjelder for:**

flg. deler av tiltaket:

**Oppgang A og B, som er en del av byggetrinn I, og som omfatter 31 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller.**

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.00.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim  
Avd. ing. I



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**KOPI**

**06 OKT. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-81 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato:

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.09.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder GRAVING, PELING OG FUNDAMENTERING FOR BLOKK B OG C, BYGGETRINN 4, FASE 8.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823


## Klageadgang


Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggekontroll

  
for Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

KOPI

23 OKT. 2000

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-86 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.10.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER INKL. SANITÆRARBEIDER FOR ENDEBLOKK, BLOKK A, BYGGETRINN 3, FASE 9..

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

### **Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.


### **Klageadgang**

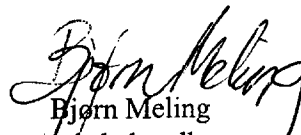
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

### **PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling Vest

Seksjon byggekontroll

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

**KOPI**

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**02 NOV. 2000**

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-89  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode:

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

---

## TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

---

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.10.2000, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter endringer av plan og fasader for deler av prosjektet. I forhold til prosjektets omfang er endringene små. BRA er økt med 340 m<sup>2</sup>.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

Det foreligger ikke protester til endringsøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 19-20-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

---



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Tillatelsen omfatter ikke godkjenning for endrede høyder.

**Kontrollplaner:**

Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse er godkjent tidligere.

**Protester/bemerkninger:**

Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

**Dispensasjoner:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsernes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Endringene medfører en noe større utnyttelse av toppetasjen samt at dette tillates brukt som egne boenheter. Økningen av eiendommens utnyttelse vil ikke være vesentlig og heller ikke forringe prosjektet. Fasadene for de to minste blokkene er bedre tilpasset prosjektet forøvrig og gir et bedre helhetsinntrykk. Søker har fremlagt de omsøkte endringene i møter med etaten, som har funnet at endringene vil være positivt for prosjektet i sin helhet.

**Avfall:**

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.



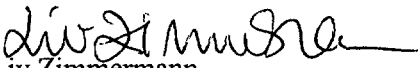
**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder  
Britt Eikholt  
saksbehandler**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**

Tiltakshaver



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**KOPI**

**02 NOV. 2000**

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-89  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode:

Byggeplass: BADEBAKKEN

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

---

## TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

---

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.10.2000, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter endringer av plan og fasader for deler av prosjektet. I forhold til prosjektets omfang er endringene små. BRA er økt med 340 m<sup>2</sup>.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 19-20-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

---



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 19.11.97, S-3620, og er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger og offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage), offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei), friområde (park/turvei) og fellesområder (felles parkering, felles avkjørsel).

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Tillatelsen omfatter ikke godkjenning for endrede høyder.

**Kontrollplaner:**

Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse er godkjent tidligere.

**Protester/bemerkninger:**

Endringene er ikke nabovarslingspliktige.

**Dispensasjoner:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende bruken av loftsetasjen samt overskridelse av totalt tillatt BRA.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Endringene medfører en noe større utnyttelse av toppetasjen samt at dette tillates brukt som egne boenheter. Økningen av eiendommens utnyttelse vil ikke være vesentlig og heller ikke forringe prosjektet. Fasadene for de to minste blokkene er bedre tilpasset prosjektet forøvrig og gir et bedre helhetsinntrykk. Søker har fremlagt de omsøkte endringene i møter med etaten, som har funnet at endringene vil være positivt for prosjektet i sin helhet.

**Avfall:**

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

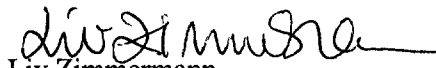
**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad



Liv Zimmermann

seksjonsleder



Britt Eikholt

saksbehandler

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**

Tiltakshaver



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

**KOPI**

0107 OSLO

Dato: **06 NOV. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-92 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

---

**BRUKSTILLATELSE**

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for:**

flg. deler av tiltaket

Oppgang C og D, som er en del av byggetrinn 1, og som omfatter 39 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller.

---

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim  
Avd. ing. I



Plan- og bygningssetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

\*Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

**KOPI**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-95  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Dato:

01 DES. 2000

Arkivkode:

Byggeplass: BADEBAKKEN

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

### Brukstillatelsen gjelder for:

flg. deler av tiltaket:

Oppgang E og F, som er en del av byggetrinn I, og som omfatter 32 leiligheter, samt tilhørende garasjekjeller.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim  
Avd.ing. I



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: **08 DES. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-96 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

---

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

---

**Søknad om igangsettingstillatelse av 05.12.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder RESTERENDE TEKNISKE ARBEIDER ENDEBLOKK BYGGETRINN 3, FASE 10.**

**Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.


### Klageadgang

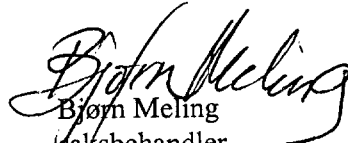
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 18 DES. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-98 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.12.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder MONTASJE AV PREFAB. BETONGELEMENTER INKL. TILHØRENDE STÅLKONSTRUKSJONER, SAMT MONTASJE AV PREFABRIKERTE BADEROMSBOKSER, BYGGETRINN 4, BLOKK C, FASE 11.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

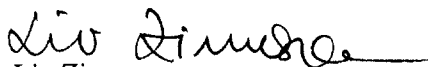
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Byggestart

Selmer Skanska A.S  
Postboks 1175 Sentrum

**KOPI**

0107 OSLO

Dato: **12 MARS 2009**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-110 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

---

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for:**

flg. deler av tiltaket


Oppgang G og H, som er første del av byggetrinn 2, og som omfatter 34 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller.

---

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Tor-Helge Eikeland  
seksjonsleder

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**KOPI**

Dato: **19 APR. 2001**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-113 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 01.04.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **RESTERENDE ARBEIDER BLOKK C, BYGGETRINN 4, FASE 12.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsat i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920  
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no


### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
Søknad om ansvarsrett.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

**KOPI**

Dato: **19 APR. 2001**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-114 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 02.04.01 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder  
MONTERING AV PREFAB. BETONGELEMENTER M/TILHØRENDE  
STÅLKONSTRUKSJONER SAMT MONTERING AV PREFAB. BADEROMSBOKSER,  
BLOKK B, BYGGETRINN 4, FASE 13.**

**Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920  
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

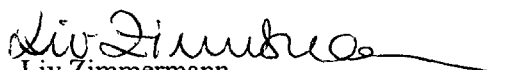
### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Meling  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

**KOPI**

Dato: 11 MAY 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800492-116 Saksbeh: Leif O.Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

---

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for:**


flg. deler av tiltaket


Oppgang I og J, byggetrinn 2

---

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Skanska A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 25 JUNI 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-118 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i buk

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


#### Brukstillatelsen gjelder for:

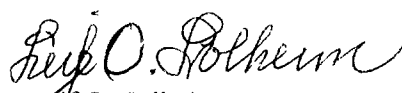
flg. deler av tiltaket

Oppgang K, som er siste del av byggetrinn 2, og som omfatter 13 leiligheter, samt tilhørende del av garasjekjeller

Iflg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

**KOPI**

0107 OSLO

Dato: 13 JUL 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-119  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: BADEBAKKEN

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

#### Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket:


**Leilighet nr. 175 i byggetrinn III, oppgang L**


I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen <frist>.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet

  
Arild R. Johannessen  
Ayd. ing. I

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

**KOPI**

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

17 AUG. 2009

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-124 Saksbeh: Bjørn Meling  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av <dato> er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.06.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **RESTERENDE ARBEIDER , BLOKK B BYGGETRINN 4.**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1987.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.


### Klageadgang


Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Vest

Seksjon byggesøknad

  
Liv Zimmermann  
seksjonsleder

  
Bjørn Melting  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
~~VAV- og Gebyrseksjonen~~



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: **27 AUG. 2001**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-126  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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


#### Brukstillatelsen gjelder for:


følgende deler av tiltaket:

**Oppgang L, byggetrinn 3, som omfatter 26 leiligheter og tilhørende del av garasjekjeller**

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: **24 SEPT. 2001**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-128  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk


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

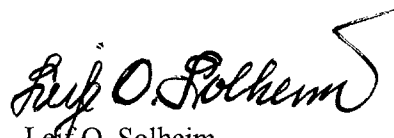
#### Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Byggetrinn 4, blokk C, **barnehage**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 08 OKT. 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-131  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk


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


**Brukstillatelsen gjelder for:**

følgende deler av tiltaket: **Oppgang N, byggetrinn 4, blokk C**

I flg. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbc.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbc.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 29 OKT. 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-133  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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


**Brukstillatelsen gjelder for:**


følgende deler av tiltaket: **Oppgang M, (Badebakken 28)**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

KOPI

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 28.05.2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-136  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

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

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk


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

**Brukstillatelsen gjelder for:**

følgende deler av tiltaket: **Oppgang Q**, (Badebakken 30), Byggetrinn , blokk 4

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 107 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Byggestart

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

**KOPI**

Dato: 8 FEB. 2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-139  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: BADEBAKKEN

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk


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

#### Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: **Oppgang B**, (Badebakken 32) Byggetrinn 4, blokk B

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.03.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningssetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

**KOPI**

Selmer Bolig A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 06 MARS 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-140  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: BADEBAKKEN

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

---

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

---

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

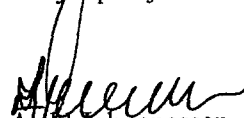
#### Brukstillatelsen gjelder for:

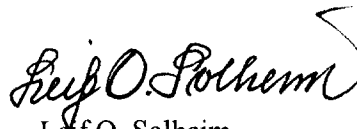
følgende deler av tiltaket: **Oppgang O, (Badebakken 34) Byggetrinn 4, blokk B**

---

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Arvid Johannessen  
Avdelingsingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska A.S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

KOP!

Lund & Slaatto Arkitekter AS  
Drammensveien 145A  
0277 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800492-152  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode: 531

Byggeplass: BADEBAKKEN

Eiendom: 77/17/0/0

Tiltakshaver: Selmer A/S

Adresse: Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO

Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS

Adresse: Drammensveien 145A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

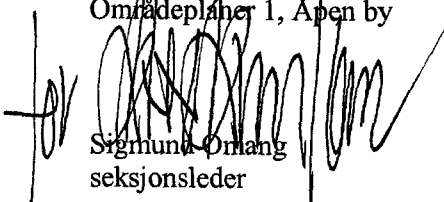
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

### PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 1, Åpen by

  
Sigmund Ormang  
seksjonsleder

  
Britt Eikholt  
saksbehandler

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



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

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

HEISKONSULENTEN AS  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO

Deres ref.:  
Cathrin Grande

Vår ref. (saksnr.):  
201901700 - 6  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Jetmir Sabani

Dato: 11.03.2021

Adresse: BADEBAKKEN 14-16-18-20-22-24 Eiendom: 57/400/0/0  
Tiltakshaver: SAMEIET BADEBAKKEN 2-34, Søker: HEISKONSULENTEN AS  
v/Amund Bergan  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av  
bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Badebakken 14-16-18-20-22-24

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 07.12.2020.**

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Jetmir Sabani - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SAMEIET BADEBAKKEN 2-34, v/Amund Bergan, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO



|  |  |  |                      |  |  |           |  |  |
|--|--|--|----------------------|--|--|-----------|--|--|
| PROSJEKTERENDE   |  |  | TEMA NR              |  |  | NØY       |  |  |
| ARK  |  |  | A002141              |  |  | C         |  |  |
| MASTOK   |  |  | TEMA STATUS          |  |  |           |  |  |
| 1:200  |  |  | ORIENTERENDE TEGNING |  |  |           |  |  |
| BLOKK A  |  |  | PLAN_4               |  |  |           |  |  |
| BLOKK B  |  |  | PLAN_TAK             |  |  |           |  |  |
| BLOKK C  |  |  | PLAN_LOFT            |  |  |           |  |  |
|  |  |  |                      |  |  |           |  |  |
| 720037 BADEBAKKEN - NYDALEN  |  |  |                      |  |  |           |  |  |
| <b>LUND &amp; SLAATTO ARKITEKTER AS</b><br>STRANDVEIEN 145, 0210 OSLO   TEL: 22 12 29 00   FAX: 22 12 29 99<br>(STAMMESTED)    |  |  |                      |  |  |           |  |  |
| <b>FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS</b><br>HOFFMEIEREN 4, 0275 DRØBAK   TEL: 22 72 29 22   FAX: 22 72 29 42                       |  |  |                      |  |  |           |  |  |
| LANDSKAPSARKITEKTER<br><b>13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS</b><br>STRANDVEIEN 13, 0204 DRØBAK   TEL: 22 92 00 00   FAX: 22 92 60 01 |  |  |                      |  |  |           |  |  |
| <b>SELMER bolig</b><br>57, GLEISGATE 21 D, 0297 OSLO   TEL: 22 99 54 50   FAX: 22 99 54 91                                     |  |  |                      |  |  |           |  |  |
| BLOKK A  |  |  | PLAN_4               |  |  | <b>47</b> |  |  |
| BLOKK B  |  |  | PLAN_TAK             |  |  |           |  |  |
| BLOKK C  |  |  | PLAN_LOFT            |  |  |           |  |  |
| MASTOK   |  |  | TEMA STATUS          |  |  |           |  |  |
| 1:200  |  |  | ORIENTERENDE TEGNING |  |  |           |  |  |
| PROSJEKTERENDE   |  |  | TEMA NR              |  |  | NØY       |  |  |
| ARK  |  |  | A002141              |  |  | C         |  |  |



|   |  |              |  |                      |  |
|---|--|--------------|--|----------------------|--|
| PROSJEKTERENDE  |  | TEGN. NR.    |  | REK.                 |  |
| ARK   |  | A002151      |  | C                    |  |
| MALESTOKK   |  | TEGN. STATUS |  | ORIENTERENDE TEGNING |  |
| 1:200   |  |              |  |                      |  |
| BLOKK A PLAN_S  |  |              |  |                      |  |
| BLOKK C PLAN_TAK  |  |              |  |                      |  |
|   |  |              |  |                      |  |
| 720037 BADEBAKKEN - NYDALEN   |  |              |  |                      |  |
| <b>LUND &amp; SLAATTO</b> ARKITEKTER AS<br><small>DRANGSVEIEN 145, 0202 OSLO</small><br><small>TEL: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99</small>                                    |  |              |  |                      |  |
| <small>1. SAMRÅD 19.08.02</small><br><b>FELIX VIDAL</b> ARKITEKTKONTOR AS<br><small>HOFVINGEN 3, 0275 OSLO</small><br><small>TEL: 22 73 23 03 FAX: 22 73 22 42</small>      |  |              |  |                      |  |
| <small>LANDSKAPSARKITEKTER</small><br><b>13.3 LANDSKAPSARKITEKTER</b> AS<br><small>DRANGSVEIEN 23, 0204 OSLO</small><br><small>TEL: 22 97 80 00 FAX: 22 97 80 01</small>    |  |              |  |                      |  |
| <small>TELEFONNUMMER</small><br><b>SELMER</b> <small>teknisk</small><br><small>TELEFONNUMMER 23 01 0707 OSLO</small><br><small>TELEFON 22 99 54 10 FAX: 22 99 54 31</small> |  |              |  |                      |  |
| BLOKK A PLAN_S  |  |              |  |                      |  |
| BLOKK C PLAN_TAK  |  |              |  |                      |  |
| 48  |  |              |  |                      |  |
| MALESTOKK   |  | TEGN. STATUS |  | ORIENTERENDE TEGNING |  |
| 1:200   |  |              |  |                      |  |
| PROSJEKTERENDE  |  | TEGN. NR.    |  | REK.                 |  |
| ARK   |  | A002151      |  | C                    |  |



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |                |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Eiendomsmeglerne AS   | Oppdragsnr.                       | 202240100      |                                     |   |
| Adresse   | Badebakken 26   |                                   |                |                                     |   |
| 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?  | 2020  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0              | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Tryg Forsikring,  | Polise/avtalenr                   | 6596939        |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Anna  | Etternavn                         | Maria A I Veys |                                     |   |

## 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  Vet ikke    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  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke

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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar Ingen skorstein i leiligheten

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **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  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **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 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **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, tømrerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 16.1 **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  Vet ikke    Kommentar
17. **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  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 27. 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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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](https://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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Badebakken 26 - Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Kristoffer Aamots bro<br>Linje 37, 51 | 2 min  | 0.2 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5                 | 7 min  | 0.5 km |
| Nydalen/Tamburveien<br>T-bane, buss   | 7 min  | 0.5 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18      | 12 min | 0.9 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31    | 18 min | 1.4 km |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>496 elever, 28 klasser | 8 min  | 0.6 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>430 elever, 37 klasser         | 12 min | 0.9 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>656 elever, 36 klasser      | 15 min | 1.1 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>472 elever, 30 klasser     | 15 min | 1.1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>394 elever, 29 klasser   | 19 min | 1.5 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever                  | 9 min  | 0.7 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser     | 5 min  | 3 km   |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

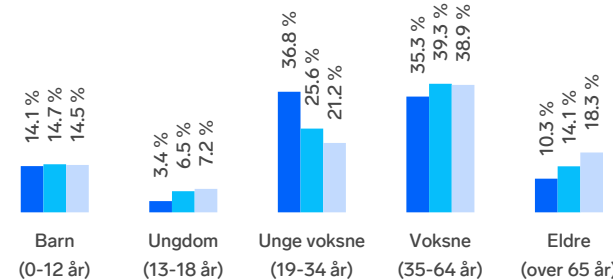
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Østre Nygård/Badebakken | 1 228     | 613           |
| Oslo og omegn           | 999 185   | 490 708       |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager




|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Badebakken barnehage (1-5 år)<br>53 barn               | 0 min | 0 km   |
| Mor Gohjertas barnehage (0-5 år)<br>101 barn           | 2 min | 0.2 km |
| Montessoribhg. Solsikken Maristova (1-2 ...<br>12 barn | 4 min | 0.3 km |

## Dagligvare


|                               |       |        |
|-------------------------------|-------|--------|
| Rema 1000 Bjølsen<br>PostNord | 5 min | 0.4 km |
| Kiwi Bjølsen<br>PostNord      | 6 min | 0.4 km |



## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

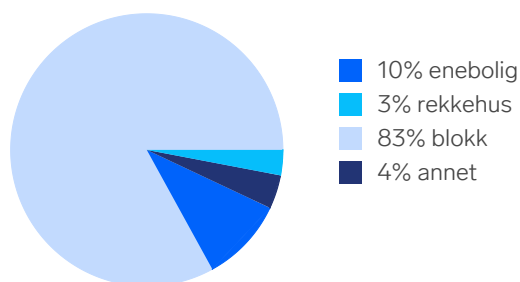
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

-  Bjøsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall 6 min  0.4 km
-  Bakkehaugen Ballspill 9 min  0.7 km
-  Fitnesspoint Nydalen 5 min 
-  CrossFit Oslo 5 min 

## Boligmasse







«Badebakken er et barnevennlig område med flotte grøntarealer.»

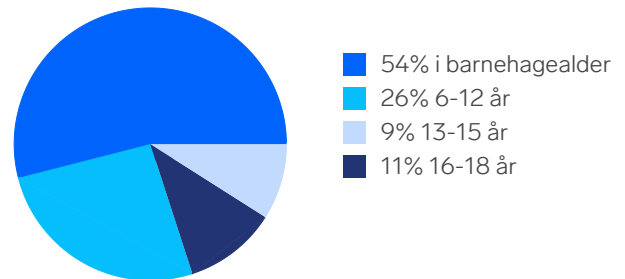
Sitat fra en lokalkjent



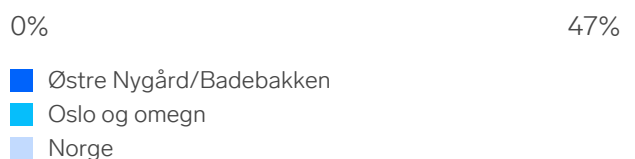
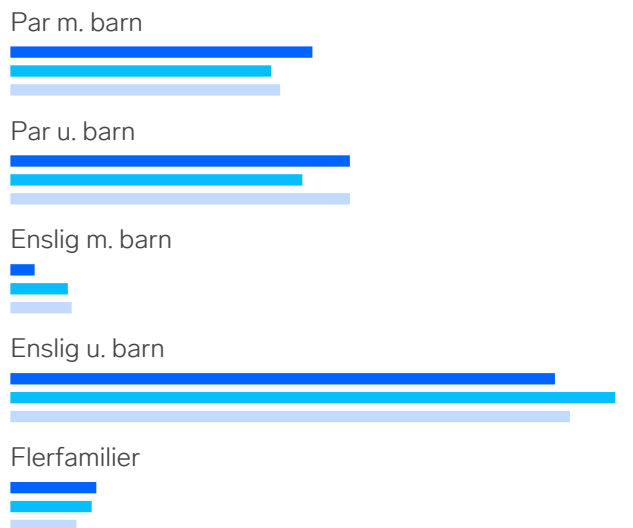
## Varer/Tjenester

-  Torgbygget 8 min 
-  Vitusapotek Bjølsen 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

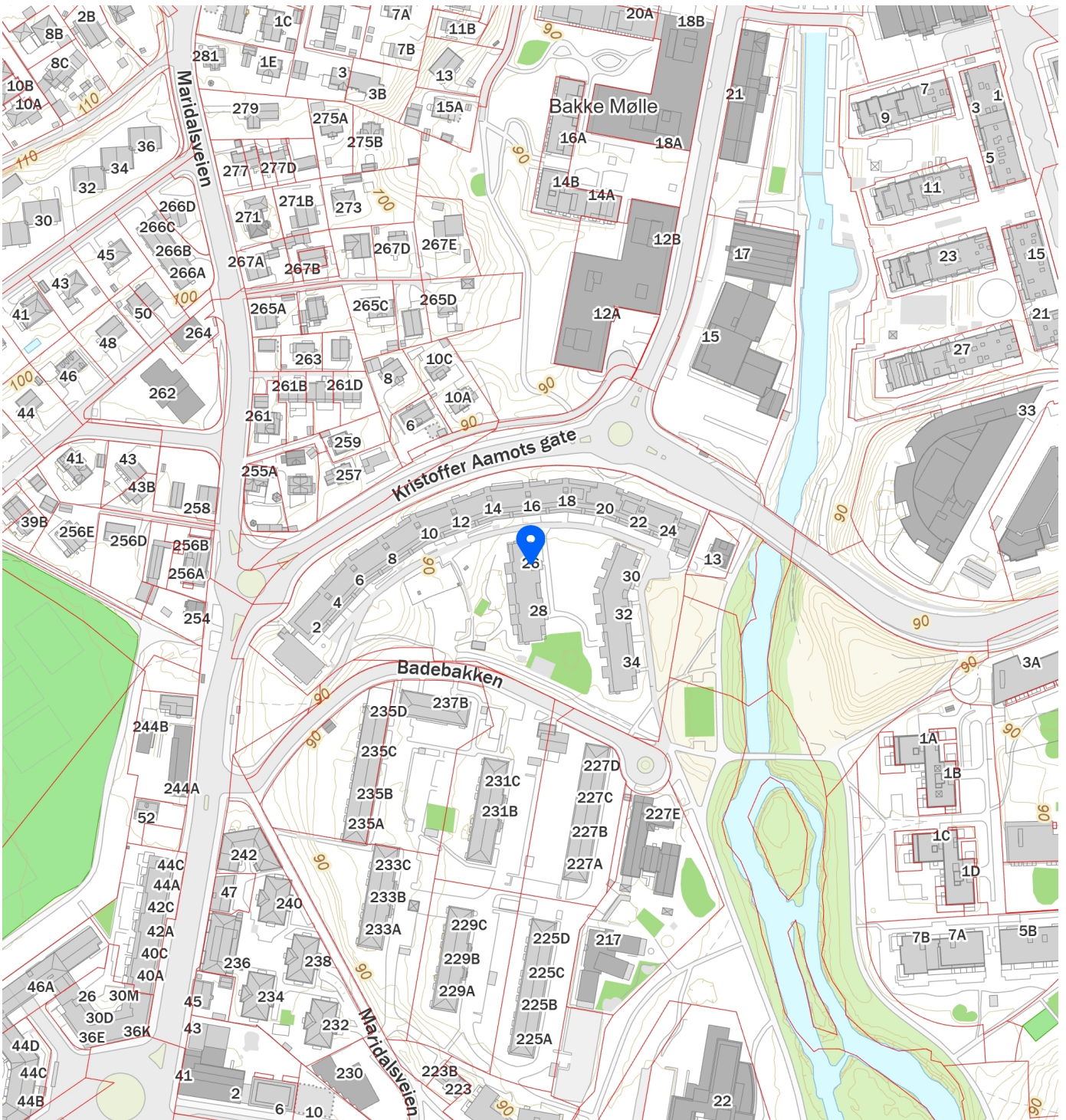
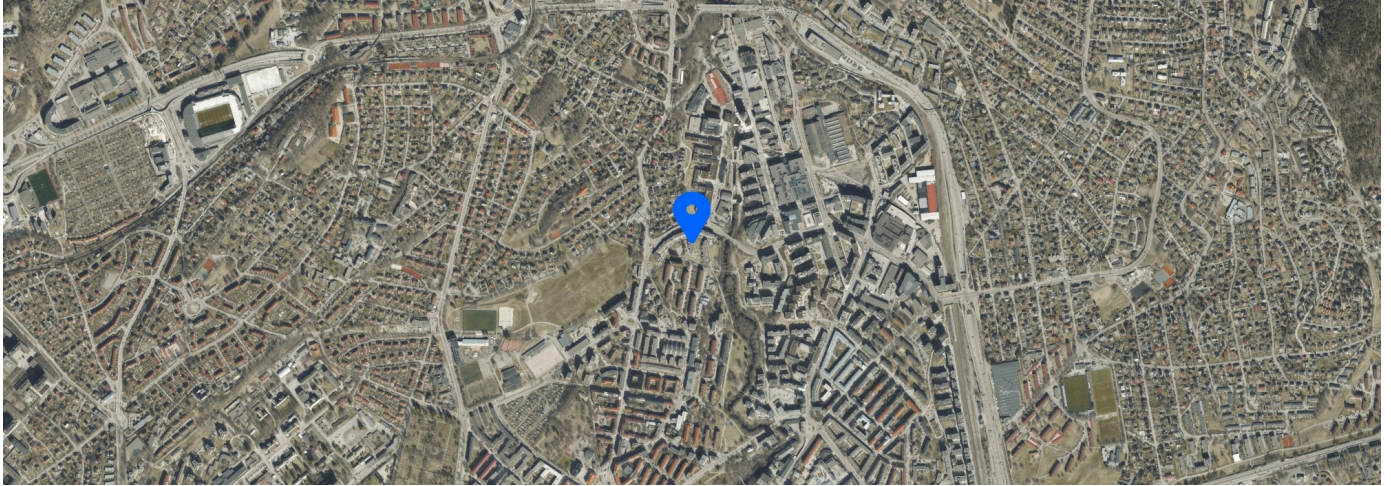


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 65% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



## 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 |

# Tilstandsrapport

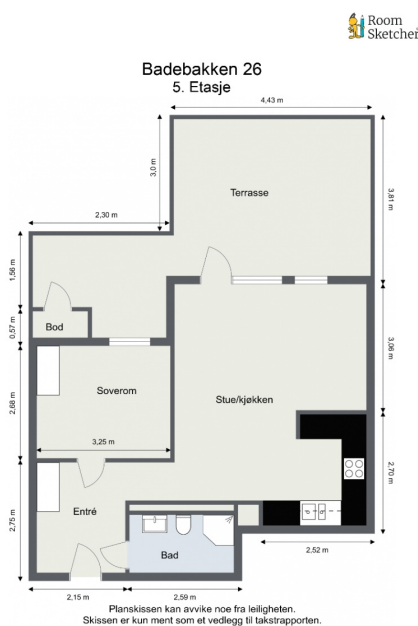
 Boligbygg med flere boenheter

 Badebakken 26, 0467 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 57, bnr. 400, snr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 28.12.2024

Oppdragsnr.: 14138-1741

Referansenummer: TM7295

Autorisert foretak: Takspartner Hosle

Vår ref: Håkon Hosle



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.

## Takstpartner Hosle

### Rapportansvarlig

Håkon Hosle

Uavhengig Takstingeniør

haakon@takstpartner.no

984 83 118

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en to-roms selveierleilighet beliggende i byggets 5 etasje i Badebakken 26 på Nydalen i Oslo. Boligen fremstår med stedvis bruksslitasje på gulver grunnet elde og bruk, ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Leiligheten disponerer en garasje plass merket med nr. 213 med opplegg for el-bil lader. Ellers gate/-beboerparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 2001, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk på 5 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med fasadeplater og utfyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på terrasse. Flat takkonstruksjon tekket med papp/membran.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse foruten nærliggende konstruksjoner.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2001.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db.  
Terrassedør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2001.

Adkomst fra stue til en vestvent terrasse med flisheller på gulv på ca. . Terrassen er forøvrig utstyrt med utelys, strømuttak, varmelampe og markise.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er belagt med:

**Vegg:** Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

**Tak:** overflater er belagt med metallplatehimling med innfelte downlights på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

**Gulv:** Overflater er belagt med fliser på badrom ellers parkett i øvrige rom.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 10 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

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

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Baderomskabin fra byggeår 2001. Det foreligger fdv-perm på leiligheten. Ukjent fabrikant. Ferdigattest på bygget datert 13.05-2003 er lagt til grunn for kontroll.

Overflater er belagt med metallplatehimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme. Gulv var kaldt på befaringdagen, selger opplyser at disse virker.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til spalte under dusjhjøre på 17 mm med en avstand på 189 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 18 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, innfliset speil, vegghengt klosett, dusjhjørne med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 12 mm.

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt et overflate fuktsøk på utsatte områder i dusjsone med normale verdier, kontrollert opp i mot tørr sone over dør.

## KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med ett-speils malte skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, kjøl/- fryseskap, frittstående oppvaskmsskin. Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Plast vannrør i boligen med hovedstoppekran plassert under oppvaskkum på kjøkken. Funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på badrom (gulvet var kaldt på befaringdagen, selger opplyser at disse virker) og panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannsbreder på 116 l med produksjonsår 2001 er plassert i benkeskap på kjøkken.

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

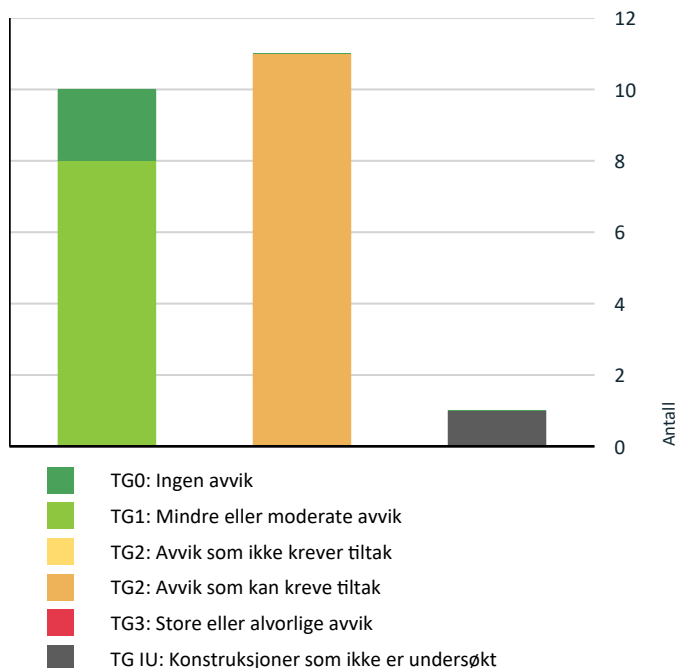
## Boligbygg med flere boenheter

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2001

### Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

### Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligblokk på 5 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med fasadeplater og utfyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på terrasse. Flat takkonstruksjon tekket med papp/membran.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse foruten nærliggende konstruksjoner.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.

Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2001.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det registreres at utvendig omramming rundt vinduer er avsluttet for tett på beslag under vinduer. Konsekvensen av dette er at treverk kan suge til seg vann fra beslag og råtne opp i underkant.

Det anbefales at det etableres en større glippe på minimum 10 mm for og forhindre dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet utvendig omramming på vinduer som er avsluttet for tett på beslag.



### TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Terrassedør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2001.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør tar i terskel og bør justeres.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet terrassedør som tar i terskel. Det anbefales og få denne justert for og forhindre ytligere skader i karm og terskel.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en vestvent terrasse med flisheller på gulv på ca. 21 m<sup>2</sup>. Terrassen er forøvrig utstyrt med utelys, strømuttak, varmelampe og markise.

## Vurdering av avvik:

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

Rekkverk måles til ca. 97 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 100 cm.

## Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med metallplatehimling med innfelte downlights på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers parkett i øvrige rom.

## Vurdering av avvik:

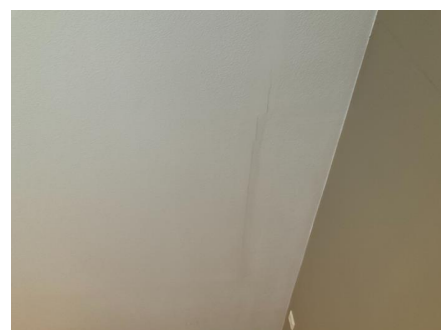
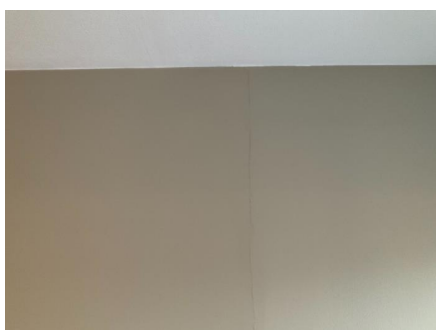
- Det er påvist andre avvik:

Det registerets stedvis bruksslitasje på gulver grunnet elde og bruk, samt et riss i gipsvegg i stue og et i tak i stue mot soverom. Øvrige flater fremstår med Orkla bruksslitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

# Tilstandsrapport

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 10 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

## 📍 TG 0 Radon

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

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderomskabin fra byggeår 2001. Det foreligger fdv-perm på leiligheten. Ukjent fabrikant. Ferdiggattest på bygget datert 13.05-2003 er lagt til grunn for kontroll.

### 5. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med metallplatehimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er utført i ikke fuktbestandige materialer og er plassert i våtsone ved servant. Dør har større sannsynlighet for og bli fuktskadet ved vannsprut o.l

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone. Bygningsdelen fungerer med dette avviket det anbefales og tørke bort vannsøl ved bruk.

### 5. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme. Gulv var kaldt på befaringsdagen, selger opplyser at disse virker.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til spalte under dusjhjøre på 17 mm med en avstand på 189 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 18 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til svartesopp i silikonfuger i dusjsonen. Normalt sett kan dette bare vaskes bort, men hvis svarte soppen sitter dypt i silikonen må det silikoneres opp på nytt.

fugene i dusjen har mye vannpåkjenning og vil da ha en begrenset levetid før den må fuges om.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet svartesopp i silikonfuger i dusjsone.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har passert 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsgraden er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det alltid en løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.

Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.



## 5. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, innfliset speil, vegghengt klosett, dusjhjørne med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det var ingen synlig avrenning fra innebygget sisterner for vegghengt klosett. Dette var ikke et krav på bygningstidpunktet.

Det anbefales og etablere en lekkasjesikring med sensor plassert bak innebygget sisterner. Dette for og forhindre skader ved en eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende spalte for avrenning av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner for vegghengt klosett.

## 5. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 12 mm.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt et overflate fuktsøk på utsatte områder i dusjsone med normale verdier, kontrollert opp i mot tørr sone over dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med ett-speils malte skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, kjøll/- fryseskop, frittstående oppvaskmsskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

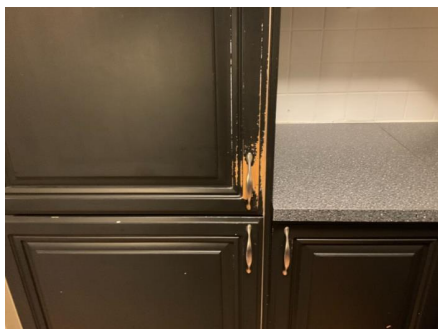
Det registreres stedvis større bruksslitasje på skapfronter hvor maling har skallet av.

Det registreres også manglende lekkasjesikring på vannrør rundt oppvaskmsskin. Dette anbefales og få etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende lekkasjesikring på vannrør og bruksslitasje på skapfronter.



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plast vannrør i boligen med hovedstoppekran plassert under oppvaskkum på kjøkken. Funksjonstestet ok.

### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

## TE 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

## TE 1 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på badetrom (gulvet var kaldt på befaringsdagen, selger opplyser at disse virker) og panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbreder på 116 l med produksjonsår 2001 er plassert i benkeskap på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles. Dette var ikke et krav på etableringstidspunktet, men bør utføres da det kan forekomme varmegang i støpsel.

### Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som ikke er direktekoblet og alder. Dette var ikke ett krav på etableringstidspunktet.

## TE 2 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.*

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

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.

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei



# Tilstandsrapport

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?

**Ukjent**

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**

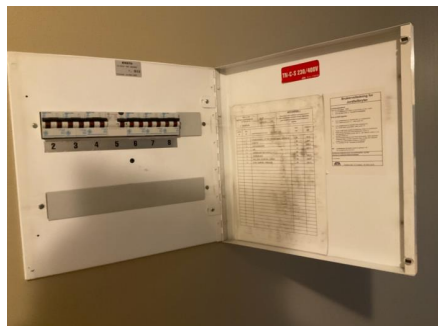
## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999.

Selger opplyser pr. mail at det er ikke gjennomført noe arbeid i den perioden jeg har eid leiligheten



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Husbrannslange er etablert under oppvaskkum på kjøkken. Denne er ikke funksjonstestet av takstmannen.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**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

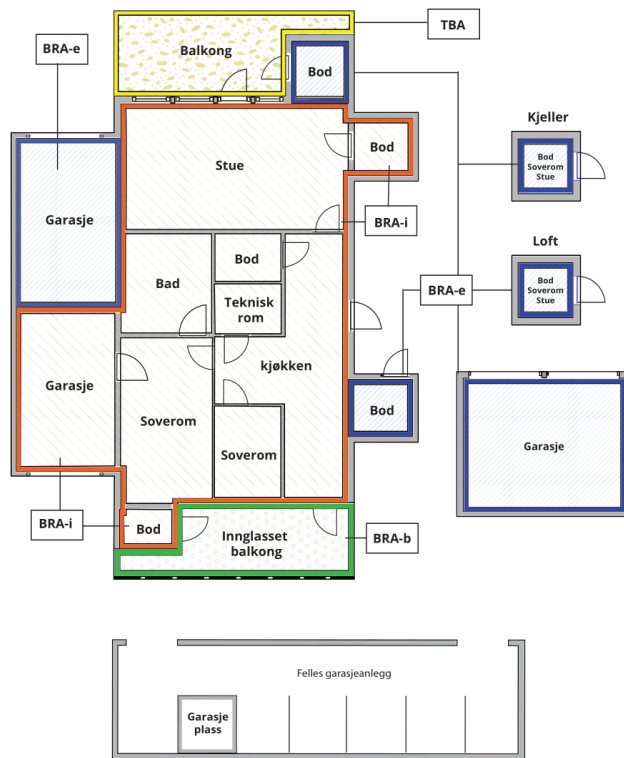
## Hva er måleverdig areal?

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)   |
| Ekstern 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 byggeteknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 5. Etasje      | 48                            | 1                           |                            | 49  | 21                              |
| <b>SUM</b>     | <b>48</b>                     | <b>1</b>                    |                            |     | <b>21</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom | Bod                         |                            |

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Utvendig bod på balkong er medregnet som bra-e, yttervegg er medregnet i areal.

16,87  
3,58

## 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 byggeteknisk 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:*

## 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 48         | 0          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede   | Rolle         |
|------------|-------------|---------------|
| 19.12.2024 | Håkon Hosle | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                    | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|--|------------|
| 301 OSLO | 57   | 400  |      | 213  | 18323 m <sup>2</sup> | opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi | Eiet       |

#### Adresse

Badebakken 26

#### Hjemmelshaver

Veys Anna Maria Augusta Irma

#### Kommentar

Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

#### Boligselskap

Sameiet Badebakken 2-34

#### Eierandel

48 / 20465

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning  
Tlf: 02333

#### Organisasjonsnr

982795796

#### Felles formue

Kr. 16 711 31.12.0023

#### Felles gjeld:

Kr. 175 010 01.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Eiendomsopplysninger

To-roms selveierleilighet beliggende i byggets 5. etasje av 5 etasjer. Leiligheten består av entré, bad/wc, et soverom og åpen stue/kjøkkenløsning med adkomst til en vestvendt terrasse.

Boligen fremstår med stedvis bruksslitasje på gulver grunnet elde og bruk, ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkett på gulv. Eldre kjøkkeninnredning med ett-speils malte skapfronter, laminert benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme. Avslått på befaringsdagen.

Leiligheten disponerer en garasjeplass merket med nr. 213 med opplegg for el-bil lader. Ellers gate/-beboerparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

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.

Attraktiv og sentral beliggenhet i Oslo. Leiligheten ligger svært sentralt til med kort vei til Oslo sentrum, Grünerløkka, kollektiv transport. Nærmeste handlesenter er Storo Storsenter med alt av butikker og servicefunksjoner.

Flere parkanlegg i umiddelbar nærhet, slik som Botanisk Hage, Tøyenparken, Akerselva, Voldsløkka og Bjølsenparken.

For rehabiliteringer/-informasjon i sameiet, se årsberetning eller kontakt styret. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.5

## Forsikring

| Selskap          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring  | 6596939. |      |                |              |
| <b>Kommentar</b> |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring         |      | Oversendt eiendomsmegler. Ikke gjennomgått av takstmannen. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                |      | Tilsendte opplysninger.                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      |      | Innhentet informasjon.                                     | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Vedtekter             |      | Tilsendt.  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Årsberetning/regnskap |      | Tilsendt.  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger             |      | Tilsendt.  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                  |      | Tilsendte opplysninger.                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest          |      | Innhentet informasjon.                                     | 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 tilleggssundersøkelser 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/TM7295>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# 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 bruksenheterne 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 bruksenhetsens 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, 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 optelling 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 optelling 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 hærværk, 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.