PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

BAKKEVEIEN 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

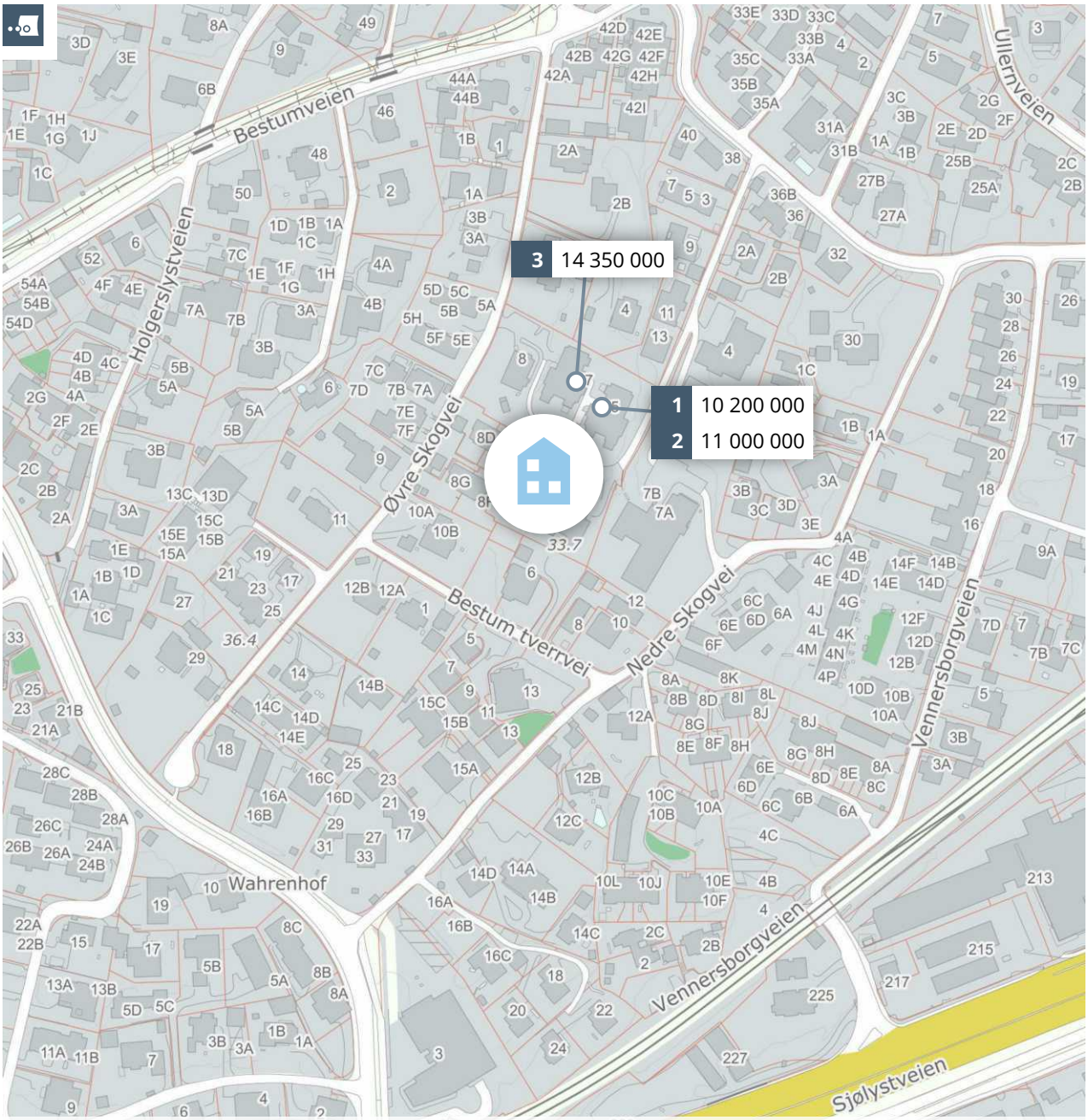
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKEVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 07.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkeveien 19, 0281 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 6 BNR 113 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLLERUD

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	138 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	4 200
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkeveien 15				08.10.2025	9 490 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**114 607**
	89 m²	2004	2. etg	2 sov						
2	Bakkeveien 15				18.01.2024	11 500 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**102 804**
	107 m²	2004	3. etg	3 sov						
3	Bakkeveien 17				14.04.2025	14 500 000	**14 350 000**	0	14 350 000	**119 583**
	120 m²	2004	1. etg	4 sov						

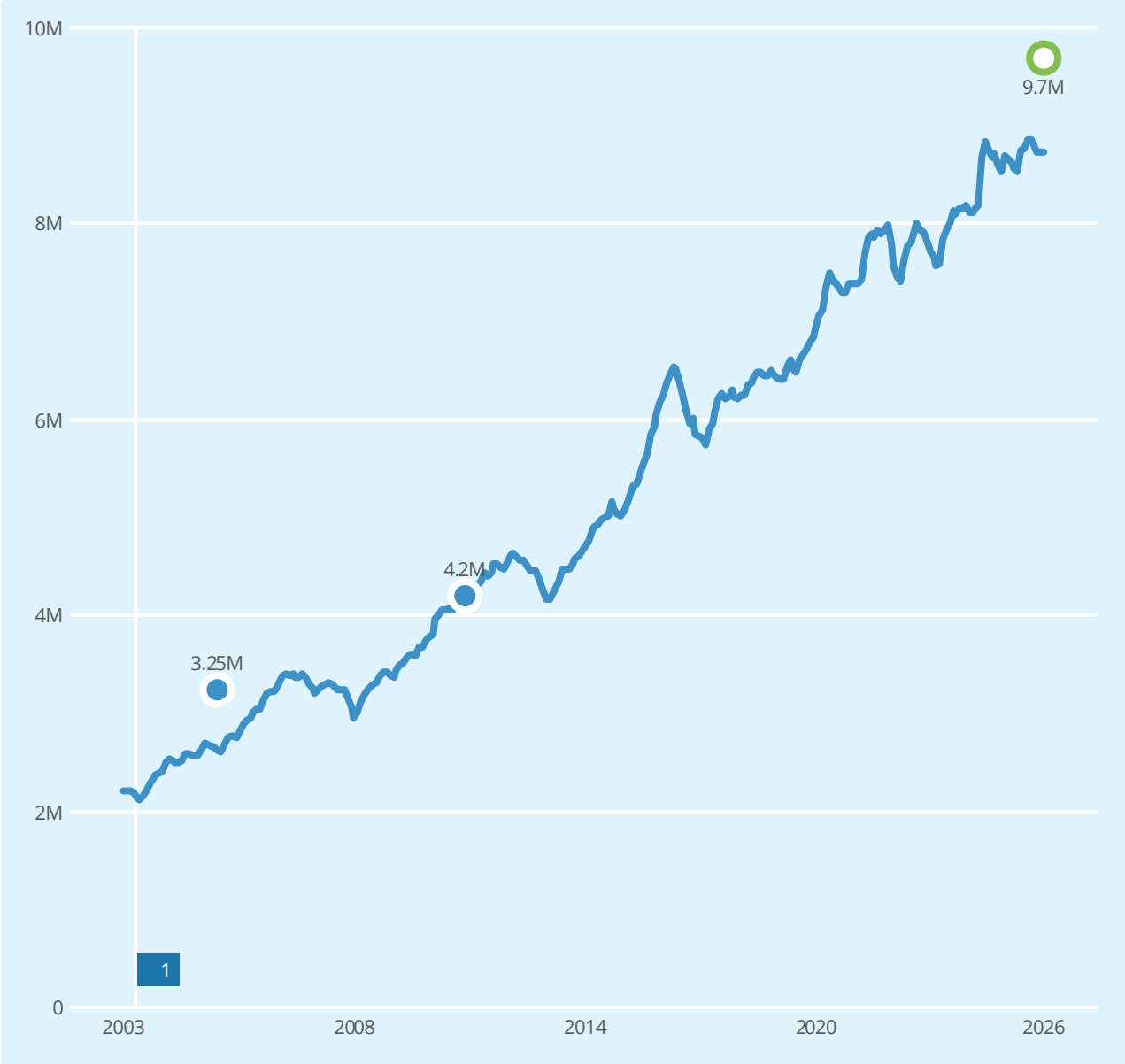
En unik eksklusiv gjennomgående topp og hjørneleilighet med høy standard. Det er heis, to balkonger og garasjeplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2013	11.06.2013	19.08.2013	4 500 000	2 400 000	-	2 400 000	2
08.10.2011	18.10.2011	11.11.2011	4 000 000	4 200 000	-	4 200 000	
16.06.2005	28.06.2005	27.02.2006	3 300 000	3 250 000	-	3 250 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i 281 OSLO nå

4
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
7 882 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i 281 OSLO siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

7.5M
7 435 000 Salgspris i snitt
7 395 000 Prisantydning i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

138 571 Bakkeveien 19 Totalpris 9 700 000

105 930 Ullern bydel i snitt siste 12 mnd

97 647 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Bakkeveien 19, 0281 OSLO

OSLO kommune

gnr. 6, bnr. 113, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11484-2180 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OW6881

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas B. Vogt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er ombygget og tilbygget, og ble oppgradert i 2014.
Ligger i bygningens 2 etasje og inneholder:
Entré, bad, kjøkken, gang, 2 soverom, stue og garderobe.
Adkomst til to balkonger fra stuen.
Det medfølger bod i kjeller og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Boligen fremstår som meget påkostet med moderne materialvalg og løsninger.
Den generelle tilstanden er god, og det er gjennomgående benyttet overflater og innredninger av høy kvalitet.
Det vurderes å være et begrenset behov for vedlikehold eller oppgraderinger utover utbedring av påviste avvik.

Bygningen er oppført i 2004
og følger byggeskikken fra denne perioden.
Boliger fra tidlig 2000-tall har generelt god isolasjonsevne sammenlignet med eldre bygg,
men vil ha lavere energieffektivitet enn boliger bygget etter dagens strengere krav.

Flere tekniske installasjoner og bygningsdeler som bad og kjøkken er oppgradert i 2014,
noe som reduserer effekten av alderssvekkelse
og forlenger den tekniske levetiden.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon -
ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr,
overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

To lags isolerglass fra 2004 i trerammer.
Lydisolert og brannklassifisert (B30) inngangsdør.
2 balkongdører med isolerglass fra 2004.

Terrasse på 9 kvm, med skiferfliser,
stolperekkverk og uteblysing.
Elektrisk markise med belysning.

Balkong på 5 kvm,
med stolperekkverk og utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Ombygget og tilbygget leilighet.
Enstavsparket, malte vegger
og himlinger med utstrakt bruk av downligths.
Betongdekke.
Gasspeis med bryter.
Glassdører, med dørpumper.

VÅTROM Gå til side

Bad med orginal konstruksjon,
nyere diffusjonsåpen membran.
Bad med veggfliser og nedfelt himling
med utstrakt bruk av downligths.
Nedsenk i dusjsonen og flatere gulv utenfor dusjsonen.
Bad orginal konstruksjon fra 2004
Oppgradert i 2014 med diffusjonsåpen membran,
og fliser.

Bad med dusjnisje med vegghengt glassdører,
vegghengt WC og servant med underskap og speil.
Vasksøyle med opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Verena tidsmessig kjøkkeninnredning fra 2014
med integrerte hvitevarer fra Miele,
komfyr, koketopp, oppvaskmaskin,
kaffemaskin, kjøleskap og fryser.
Kompositt benkeplate med innfelt kum.
Plate mellom benk og overskap. Avtrekksvifte.

Godt med skap og benkeplate, kjøkkenøy.
Eget avtrekk over tak, med egen fjernkontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rørskap med drenering til badet.

Balansert ventilasjon, plassert i skap i bod.
Elektrisk gulvvarme med separat kurser.
Vannbårenvarme med forbruksvann
Fordelerskapet med vippebrytere
og jordfeilbrytere.
Fornyet og oppgradert.

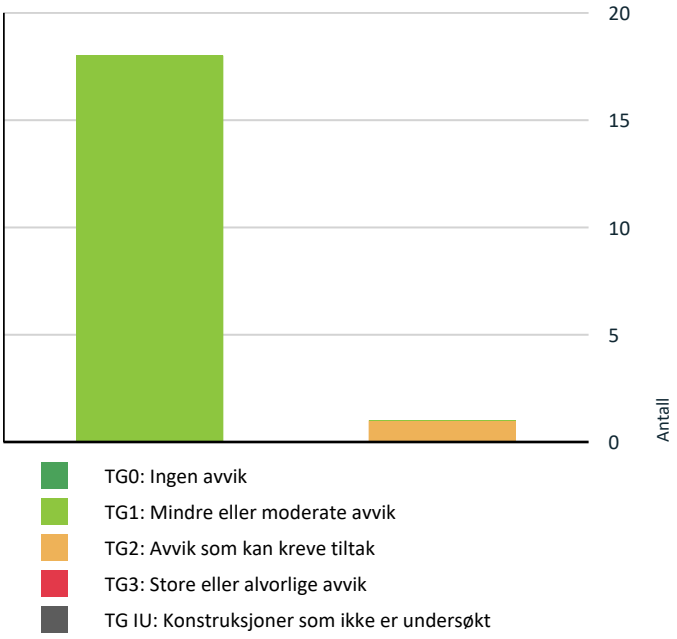
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Entré > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

To lags isolerglass fra 2004 i trerammer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lydisolert og brannklassifisert (B30) inngangsdør.
2 balkongdører med isolerglass fra 2004.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 9 kvm, med skiferfliser, stolperekkverk og uteblysing.
Elektrisk markise med belysning.

Balkong på 5 kvm, med stolperekkverk og utebelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Meget påkostet, ombygget og tilbygget leilighet.
Enstavsparket, malte vegger og himlinger med utstrakt bruk av downligths.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis med bryter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glassdører, med dørpumper.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Badet med orginal konstruksjon, med nyere diffusjonsåpen membran.

ETASJE > ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downligths.

ETASJE > ENTRÉ

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad nedsenk i dusjsonen og flatere gulv utenfor dusjsonen.
Fallet fungerer godt, og tilfredstiller forskrift.

ETASJE > ENTRÉ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad orginal konstruksjon fra 2004
Oppgradert i 2014 med diffusjonsåpen membran, og fliser.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sluket er orginalt i god stand og ingen synlig.

ETASJE > ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjnisje med vegghengt glassdører, vegghengt WC og servant med underskap og speil.
Vasksøyle med opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > ENTRÉ

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen fukt registert på befaring.

KJØKKEN

ETASJE > GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Verena tidsmessig kjøkkeninnredning fra 2014 med integrerte hvitevarer fra Miele, komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kjøleskap og fryser. Kompositt benkeplate med innfelt kum. Plate mellom benk og overskap. Avtrekksvifte.

Godt med skap og benkeplate, kjøkkenøy.

ETASJE > GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Eget avtrekk over tak, med egen fjernkontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørskap med drenering til badet.
Utført service på rør i rørskap.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, plassert i skap i bod.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk gulvvarme med separat kurser.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbårenvarme med forbruksvann

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelerskapet med vippebrytere og jordfeilbrytere.
Fornyet og oppgradert.

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser at at det er gjort av Lyspungtet A

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

7. 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

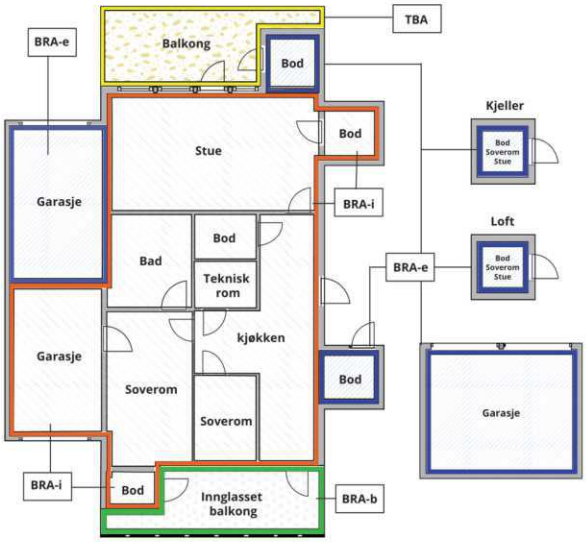
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70			70	14
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**14**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, stue med utgang til to balkonger, garderobe		
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.5.2026	Thomas B. Vogt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	6	113		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkeveien 19

Hjemmelshaver
Stene Erik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/OW6881

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260065
Addresse	Bakkeveien 19		
Postnr.	0281	Sted	OSLO
Selgers navn	Erik Stene		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Smøremembran,gulv og vegger Laticrete .Samt Wedi våtromsplater.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Snekretariatet AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Som beskrevet over

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført av Lyspunktet AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrevet i dokument Rørleggermester Torstein Sollie AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmekabler alle rom, downlights

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lyspunktet AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong,Terasse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 06.08.2026

Signert av *Erik Stene*

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bakkeveien 19, 0281 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294862**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81739978**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 678 kWh**



Bakkeveien 19, 0281 OSLO

Detaljering

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

Bakkeveien 19, 0281 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Vilde Bråten Tischbein
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260065 . Vår ref.: 5650-1-12 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bakkeveien
Organisasjonsnr:	987958898
Seksjonseier:	Stene, Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Bakkeveien 19, 0281 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	6
Bnr.	113

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93064225.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En ev. to garasjeplasser følger boligseksjonen ved salg. Garasjeleien fremkommer under punktet totale felleskostnader. Garasjene er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen. Forbruk av gass avleses og faktureres en gang pr år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 232,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	242,00	
Felleskostnader	3 468,30	
Kabel-tv	522,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	472,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	2 715,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BAKKEVEIEN

Fastsatt 1. juli 2004 av Veidekke Eiendom AS ved seksjonering av eiendommen i medhold av lov om eierseksjoner *16. Juni 2017 nr 65 (eierseksjonsloven)*

Endret i konstituerende sameiermøte 13. oktober 2004 og på årsmøte 13. april 2005
Endret i ordinære sameiermøte 15. april 2010
Endret i ordinære sameiermøte 20. mars 2013
Endret i ordinært årsmøte 20. Mars 2018
Endret i ordinært årsmøte 12. Mars 2019
Endret i ordinært årsmøte 17. mars 2023

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 6 bnr. 113 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets navn er Sameiet Bakkeveien. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 2 nærings/garasjeseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet, men snr. 3 og 18 har ikke stemmerett.
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med eventuelt tilleggsareal), og næringsseksjonene har enerett til bruk av spesifisert garasjeareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal (ekskl. tilleggsareal)

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjon*en* for krav mot *seksjonseieren* som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven *§31*. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svaret til *to ganger* folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven *§ 21* annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen for øvrig. Ved sameiets etablering (seksjonering) har utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt blir endret i senere sameiermøte. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bebyggelsen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør og lignende nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi den sameiet anviser adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene og bebyggelsens konstruksjon.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før en slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader til radio/TV-signaler fordeles per boligseksjon i stedet for etter eierbrøk
Andre kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierene etter sameiebrøken, med de unntak som følger av § 8 og § 9, jfr eierseksjonsloven *§ 29* annet ledd.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8 SÆRBESTEMMELSER FOR SEKSJON 36

Seksjon 36 (det opprinnelige huset på eiendommen) skal i forhold til eierseksjonssameiet behandles både praktisk og økonomisk i størst mulig grad som en selvstendig enhet.

Seksjon 36 skal betale en forholdsmessig andel i henhold til sameiebrøk for alle sameiets utgifter som også berører eller relaterer seg til denne seksjonen. Eksempelvis kan nevnes:

- Utendørsbelysning
- Brøyting
- Strøing
- Vedlikehold av vei
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel

I tillegg betaler seksjon 36 selv direkte og fullt ut alle kostnader til utvendig og innvendig vedlikehold av den bygning seksjonen omfatter, strøm til belysning og oppvarming etc. Videre betaler seksjon 36 selv for forsikring av det bygg som utgjør seksjon 36 inkludert eventuel*t* innbo.

§ 9 GARASJEPLASSER

Seksjonen*e* 3 og 18 skal ikke betale andel av fellesutgifter.
Salg/utleie av garasjeplasser til personer som ikke bor i sameiet er ikke tillatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr eierseksjonsloven § 25.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 10 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, maling av vinduer og balkong/terrassedører i lukket tilstand, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, herunder også de deler av garasjeanlegg som er tilleggsareal til noens seksjon.

De utvendige fasader, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikehold skal opprettholde denne høye standard.

§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven *§ 38*. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner *§ 39.*

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre styremedlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt. Alle medlemmer i styret velges for to år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke

annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 13 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig/elektronisk med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager og skal tydelig angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mote en selv eller ens nærstående.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøte og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 14. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP – REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet,vedtekter styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning eller gis bestemmelser som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr eierseksjonsloven §§ 27 og 40.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiet vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Dog kan vedtektenes § 8 ikke endres uten tilslutning fra henholdsvis eierne av seksjon 36.

§ 17. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Husordensregler
for
Sameiet Bakkeveien 3-5-7-9 og Øvre Skogvei 8

Vedtatt på årsmøte 13. april 2005
Oppdatert på årsmøte 08. mars 2016

- ✓ **Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer samt å verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr.**

- ✓ **Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand samt øvrige personer som sameieren har gitt adgang til sin bolig eller til eiendommen for øvrig.**

- ✓ **Sameierne er erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

1. BRUK AV LEILIGHET

Selskapelighet, bruk av musikkanlegg og andre aktiviteter skal skje uten sjenanse for andre sameiere. Skal det drives selskaplighet i leiligheten utover kl. 23, skal de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Sameier er ansvarlig for, og skal besørge, forsvarlig vedlikehold av sin seksjon/leilighet. Endringer av leilighet må foretas i samsvar med vedtektenes pkt. 4.

Ved snømåking fra veranda, skal snøen kastes ned på bakken.
Vis hensyn.

Tepper, ryer, sengetøy og lignende må ikke ristes over rekkverk på terrasser eller ut av vinduer, dersom andre beboere har terrasse eller vinduer under/nedenfor angjeldende terrasse. Blomsterkasser og lignende bør henge på innsiden av terrassene/balkongene, men det skal tas tilstrekkelig hensyn til beboere i etasjen under. Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av grill da dette kan være svært sjenerende for leiligheten(e) i etasjen(e) over.

Det må ikke monteres antenner, stativ, etc. utenfor leilighetene uten styrets skriftlige samtykke. Utvendige endringer på terrassene som berører byggets utseende slik som for eksempel maling, skal godkjennes av styret på forhånd. Utendørs solskjerming skal være av godkjent type. Ulovlig oppsatt utstyr/foretatte endringer kan bli forlangt fjernet/omgjort.

For tilkobling til fellesanlegg for radio og TV, må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler.

Best mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at husleien/fellesutgiftene betales ved forfall.

Hovedkran i den enkelte beboers vannskap bør stenges ved lengre fravær.

Ting som kan medføre tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett.

Mating av fugler fra terrasse/balkong bør unngås for å hindre spredning av fuglelus og ekskrementer, dersom andre beboere har terrasse eller vinduer under/nedenfor angjeldende terrasse. Det må ikke kastes ut mat på fellesarealene.

2. UTLEIEFORHOLD

Ved utleie skal leieforholdet innrapporteres til styret med leietakers identitet, medfølgende kvittering fra leietaker på at husordensreglene er lest og forstått. Det er seksjonseiers/utleiers ansvar at leietaker overholder husordensreglene.

3. GARASJE / PARKERING

I garasjen må ikke gjenstander plasseres slik at det hindrer parkering helt inn til vegg og dermed vanskeliggjør parkering for andre. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.

Gjesteparkering utendørs og innendørs skal bare brukes av gjester til sameiet for korttidsparkering og ikke brukes til permanent parkering. Det er ikke tillatt å parkere på stikkveier/snuplasser. Det er beboernes ansvar å informere besøkende om sameiets parkeringsbestemmelser.

Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal garasjeplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.

Den enkelte sameier må søke styrets godkjennelse for montering av strømuttak for oppladning av el-bil på egen parkeringsplass.
Strømuttak registreres – og belastes – den enkelte sameiers strømmåler.

4. FELLESAREALER

Fellesarealene (uteområder, garasje, trappeoppganger samt korridorer og avfallsrom) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander, slik at det er til sjenanse, til hinder for andre beboere og renhold, eller representerer brannfare.

Røyking i felleskorridorer, heiser og i garasjene er ikke tillatt.

Avfall skal emballeres og legges i søppelcontainerne. Søl rundt søppelcontainerne skal unngås. Lokket på søppelcontainerne må lukkes helt igjen etter kasting av søppel. Det må ikke hensettes søppel/ kasserte gjenstander på utsiden av containerne. Ting som ikke kan kastes i dertil egnede søppelcontainerne, må beboerne selv sørge for å få fraktet bort.

All planting eller montering av faste innretninger på fellesarealer skal forhåndsgodkjennes av styret. Det samme gjelder fjerning av planter eller faste innretninger. Godkjennelse skal

bare gis dersom dette ikke antas å komme i strid med øvrige beboeres felles interesser. Hekker og andre planter som seksjonseierne planter på fellesareal må de selv stelle, men ved behov skal sameiets gartner sørge for at også hekker og busker som er plantet av sameierne, trimmes til en størrelse som passer til resten av beplantningen.

I egen interesse oppfordres beboerne til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og pen. Eventuell dugnad fastsettes av årsmøtet. Alle sameiere/beboere oppfordres til å gi sitt bidrag til fellesskapet ved å delta, herunder inkludert de som leier ut sine leiligheter, eventuelt representert ved deres leietagere.

Vårt sentrallåssystem er basert på tillit mellom den enkelte sameier og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler og/eller portåpner. Bortkomne nøkler vil føre til at systemet svekkes. Ikke la portåpner ligge lett synlig/tilgjengelig i bilen.

5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr. Anskaffelse av husdyr må meldes til styret. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene og ekskrementer skal fjernes. For å hindre lukt- og støyplager skal katter som slippes ut være kastrert.

6. KLAGER / BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager overfor naboer som skyldes brudd på husordensreglene, eller annen sjenerende opptreden, bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og at problemet enkelt kan løses. Gjentatte og/eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som vil bidra til å finne en løsning på problemet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5650
SAMEIET BAKKEVEIEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BAKKEVEIEN

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Ullern Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak: Vedlikeholdsplan
8. Grøntområder
9. Endring vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BAKKEVEIEN

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Som protokollvitne foreslås Philip Grimsgaard. Protokollen signeres digitalt.

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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5650 Revisjonsberetning.pdf
2. 5650 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse og regulering vedtatt i årsmøte 2025.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 67 340,- som er 65 000,- + KPI 3,6 % fra januar 2025 til januar 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 67 340.

Sak 7

Orienteringssak: Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjonssak

Styrets innstilling

Kun informasjon om hva som er gjort og hva som planlegges utført når.

Forslag til vedtak

Kun informasjon, det skal ikke stemmes over dette.

Vedlegg

3. 260313 Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 8

Grøntområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått vegetasjon i sameiet med hensyn til vedlikehold, skadepotensial og bokvalitet. I vedlagte dokument følger konkrete vurderinger og anbefalinger til vedtak.

Dette er en opprydding som:

- Reduserer risiko for skader (vann, bygg)
- Gir lavere vedlikeholdskostnader over tid
- Bedrer bokvalitet (lys, utsyn, ryddigere uttrykk)

I denne saken stemmes det over hvert tre for seg.

Styrets innstilling

Det har over flere år kommet henvendelser til styrene angående de spesifikke trær. Videre har sittende styre også diskutert med beboere, gartnere og arborister og ser det nå som nødvendig å fjerne disse og erstatte med mindre beplantning der det er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets anbefalinger i sak 8 og gir styret fullmakt til å gjennomføre tiltakene.

Vedlegg

4. 260405 Sak 8 årsmøte 2026 vol 2.pdf

Sak 9

Endring vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På grunn av tidligere praksis samt anbefaling fra Obos er styret enig om følgende prinsipper:

Fra styremøte 12. august 2025; "Styret er enige om ansvarsfordeling i fm vedlikehold av terrasser. Beslag / treverk inn mot seksjonen samt membran er sameiets ansvar. Fliser, panel rundt terrasse er eiers ansvar. Dette tas inn som sak i årsmøte og ved evt vedtak endres vedtektene."

Hvem dekker hva i forbindelse med vedlikehold av terrasser.

Vanlig praksis i sameiet er at eier står for det "kosmetiske", fliser, panel etc. Sameiet står for beslag mellom terrasse og seksjon og membran der det er bolig under. Terrasser på bakken med fliser, terrassebord ol er unntatt.

Eierseksjonsloven sier noe annet enn det praksisen i sameiet er, styret foreslår derfor en endring i vedtektene hvor vår praksis tas inn.

Styrets innstilling
Det foreslås å legge dette under §10 i vedtekter for sameiet Bakkeveien:

"Beslag / treverk inn mot seksjonen samt membran er sameiets ansvar. Fliser, panel rundt terrasse er eiers ansvar.

Styret skal involveres før arbeid bestilles og iverksettes"

Forslag til vedtak
Styrets innstilling vedtas

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller på at alle som er på valg gjenvelges for en ny periode.

Roller og kandidater

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

- Frank Arne Fleitås Lyngtun

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

- Helge Heyerdahl Follestad
  Gjenvelges
- Morten Meyer
  Gjenvelges

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025

I løpet av 2025 har styret avholdt 7 formelle styremøter. I tillegg har det vært løpende kontakt mellom styrets medlemmer per e-post og telefon.

Utover det ordinære arbeidet med forvaltning og oppfølging av sameiets faste driftsoppgaver og leverandørrelasjoner, har styret i 2025 arbeidet med følgende saker:

- Styret har koordinert og igangsatt omfattende vedlikehold av alle vinduer, balkongdører og terrasser tilhørende seksjonene.
- Fortsatt utskifting av belysning til LED (armatur og downlights) i fellesarealer og boder etter behov.
- Det er gjennomført dyprens av fliser i alle fellesarealer.
- Vedlikeholdsplanen er ytterligere oppgradert og arbeidet med gjennom året.
- I forbindelse med vannlekkasjer i bla nr. 17 er himlingene lagt på plass.
- Vannlekkasje i nr. 21 er utbedret og konkludert.
- Varmtvannsberedere er skiftet i alle fire hus.
- Visse hus har opplevd problemer med rask tilgang på varmtvann, og / eller lav temperatur på varmtvannet. Styret har sammen med rørlegger jobbet for å løse opp i disse utfordringene. Noen undersøkelser gjenstår i nr. 21. Videre må sirkulasjonsrørene i alle fire hus skiftes i henhold til vedlikeholdsplanen i tett samarbeid med rørlegger.
- Utbedring av grunnmursplater, utskiftning av masser, reparasjon av drenering og varmekabel samt satt ned ny overvannskum utenfor garasje i nr. 21 er gjennomført.
- Revidert heisavtale med Kone har ført til bedre service og lavere kostnader.
- Større jobb med kutting og tilbakestilling av deler av grøntområdene våren 2026.
- Vårdugnad ble arrangert vår 2025. Samlingen med julegløgg var svært hyggelig med godt oppmøte – takk for en hyggelig ettermiddag!

Planlagte tiltak for kommende periode

I den kommende perioden vil styret prioritere følgende tiltak, i tillegg til ordinær drift:

- Planlegging og gjennomføring av dugnader på våren og høsten, etter behov.
- Revidering av vaktmestertjenestene.
- Organisering og koordinering av utskifting vinduer på østfasaden i nr. 15 og 21. utskifting av evt. ødelagt panel samt maling av panel. iht. vedlikeholdsplanen.
- Organisering og koordinering av oppgaver / oppgradering i hht. Vedlikeholdsplanen.

Styret anser driften av sameiet for å være godt ivaretatt i 2025. Det er gjennomført en rekke vedlikeholds- og forbedringstiltak som bidrar til å sikre eiendommens verdi og et godt bomiljø for beboerne. Samtidig er det lagt til rette for langsiktig planlegging gjennom den vedtatte vedlikeholdsplanen og tilhørende vurdering av finansieringsbehov.

Styret vil også i kommende periode arbeide for en trygg, økonomisk bærekraftig og veldrevet forvaltning av sameiet, i tett dialog med beboere og samarbeidspartnere.

Styret takker seksjonseierne for godt samarbeid i året som har gått, og ser frem til fortsatt positiv utvikling av sameiet i årene som kommer.

Med vennlig hilsen

Styret sameiet Bakkeveien

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BAKKEVEIEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BAKKEVEIEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEIUI-A1YSJ-7CI4T-Z62WU-EJJYG-70QXY

SAMEIET BAKKEVEIEN
ORG.NR. 987958898, KLIENTNR. 5650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 819 371	2 284 780	2 337 204	2 311 180
Ladeinntekter elbil		34 863	63 658	40 000	40 000
Andre inntekter	3	198 153	0	270 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 052 386**	**2 348 438**	**2 647 204**	**2 551 180**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-65 000
Avskrivninger	13	-14 552	-4 025	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-8 611	-10 087	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-99 408	-94 868	-103 000	-101 500
Konsulenthonorar		-77 834	-60 816	-50 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-1 110 919	-723 014	-508 000	-456 750
Forsikringer		-210 937	-190 431	-234 000	-262 080
Kommunale avgifter	8	-483 995	-441 072	-479 807	-496 113
Energi/fyring	9	-499 522	-498 285	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 663	-234 693	-239 000	-246 170
Andre driftskostnader	10	-287 801	-342 649	-359 000	-374 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 125 702**	**-2 668 400**	**-2 553 807**	**-2 537 613**
DRIFTSRESULTAT		**-73 316**	**-319 962**	**93 397**	**13 567**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 414	30 649	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-318	-37	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 096**	**30 612**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-49 220**	**-289 350**	**113 397**	**33 567**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-49 220	-289 350		

SAMEIET BAKKEVEIEN
ORG.NR. 987958898, KLIENTNR. 5650

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	16 977	31 529
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 977**	**31 529**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 328	70
Forskuddsbetalte kostnader		79 107	73 045
Andre kortsiktige fordringer	14	79 028	0
Driftskonto OBOS-banken		2 497	97 872
Sparekonto OBOS-banken		21 867	109 643
SUM OMLØPSMIDLER		**214 827**	**280 631**
SUM EIENDELER		**231 805**	**312 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		151 495	200 715
SUM EGENKAPITAL		**151 495**	**200 715**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 329	17 433
Leverandørgjeld		27 643	94 011
Annen kortsiktig gjeld	15	18 337	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 309**	**111 444**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**231 805**	**312 160**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Bakkeveien

Henrik Bager | Philip Louis Grimsgaard | Frank Arne Fleitas Lyngtun

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 032 840
Garasje	65 340
Kabel-tv	212 976
Kapitalinnkalling	508 215
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 819 371**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning gass 2024	198 153
SUM ANDRE INNTEKTER	**198 153**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 611
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 611**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-426 599
Drift/vedlikehold VVS	-341 533
Drift/vedlikehold elektro	-96 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 661
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 476
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 980
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 390
Kostnader dugnader	-395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 110 919**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-376 723
Renovasjonsgebyr	-107 272
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-483 995**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-251 954
Andre fyringskostnader	-247 568
SUM ENERGI / FYRING	**-499 522**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-7 953
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 725
Vaktmestertjenester	-142 500
Renhold ved firmaer	-110 273
Andre driftskostnader	-727
Andre kontorkostnader	-235
Kontingenter	-4 233
Bank- og kortgebyr	-2 953
Øreavrunding	20
Velferdskostnader	-2 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-287 801**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	20 776
Renter av driftskonto i OBOS-banken	702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 224
Andre renteinntekter	712
SUM FINANSINNTEKTER	**24 414**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-318
SUM FINANSKOSTNADER	**-318**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Utelys		
Tilgang 2017	60 375	
Avskrevet tidligere	-28 846	
Avskrevet i år (endret sats)	-14 552	
		16 977
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 977**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**14 552**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	66 875
Andre kortsiktige fordringer	12 153
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**79 028**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-18 337
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-18 337**

Vedlikeholdsplan Sameiet Bakkeveien 15 - 21

23 tiltak ⭳ Eksporter

Tittel	Dato	Område	Status	Budsjett
Rehabilitering av tak	2036		Til vurdering	1 300 000 kr
Vinduer	2036		Til vurdering	9 520 000 kr
Takterrasser	2030		Til vurdering	1 000 000 kr
Utskiftning rør, sirkulasjonsledning nr 15	2030		Til vurdering	300 000 kr
Utskiftning rør, sirkulasjonsledning nr 19	2029		Til vurdering	300 000 kr
Utskiftning rør, sirkulasjonsledning nr 21	2029		Til vurdering	300 000 kr
Ventilasjon	2029		Til vurdering	100 000 kr
Oppganger	2028		Til vurdering	200 000 kr
Oppgradering av heiser	2028		Til vurdering	1 600 000 kr
Vannmålere i alle hus	2027		Til vurdering	215 000 kr
Brannvarsling	2027		Til vurdering	500 000 kr
Energikartlegging	2027		Til vurdering	100 000 kr
Utskifting rør / sirkulasjonsledning nr 17	2026		Til vurdering	300 000 kr
Fasader	2026		Planlagt	2 500 000 kr
Balkonger	2026		Til vurdering	50 000 kr
Stoppekran	2026		Til vurdering	10 000 kr
Elektrisk anlegg	2026		Til vurdering	25 000 kr
Vedlikehold heiser	2026		Til vurdering	100 000 kr
Belysning	2025		Ferdigstilt	25 000 kr
Overvann	2025		Ferdigstilt	20 000 kr
Dyprens av fliser i alle gangsoner / trappe...	2025		Ferdigstilt	32 000 kr
Varmtvanns beredere	2025		Ferdigstilt	330 000 kr
Utbedre vinduer	2025		Pågår	300 000 kr

Sak 8 – Trær og vegetasjon

Årsmøte 23. april 2026

Styret har gjennomgått vegetasjon i sameiet med hensyn til vedlikehold, skadepotensial og bokvalitet. Nedenfor følger konkrete vurderinger og anbefalinger til vedtak.

Dette er en opprydding som:

- Reduserer risiko for skader (vann, bygg)
- Gir lavere vedlikeholdskostnader over tid
- Bedrer bokvalitet (lys, utsyn, ryddigere uttrykk)

Furu utenfor garasje nr. 19 og 21.

Treet har blitt stort og medfører følgende utfordringer:

- Barnåler tetter sluk og drenering (acu dren), som gir risiko for vanninntrengning i garasjen ved kraftig nedbør
- Treet er i ferd med å komme i kontakt med vegg og vinduer

Styrets anbefaling:
Treet felles.

Kostnad ca. 20 000,-



Tuija utenfor nr. 17

Tujaen har vokst betydelig og:

- Hindrer solforhold og utsyn for berørte beboere

Styrets anbefaling:
Tujaen fjernes med rot. Det plantes ny, lavere busk.

Kostnad ca. 20 000,-





Furu ved snuplassen utenfor nr. 15.

Rotsystemet påvirker terrassen i 1. etasje.

Det foreligger to alternativer fra arborist:

- **Alternativ 1:**
  Kapping av røtter ca. 1 meter fra terrasse.
  Må gjentas ca. hvert tredje år.
  Kostnad: ca. 20 000 kr per gang (løpende kostnad for sameiet)
- **Alternativ 2:**
  Felling av tre, fjerning av rot og revegetering med busker.
  Engangskostnad: ca. 35 000 kr

Styrets anbefaling:
Alternativ 2 (varig løsning og lavere kostnad over tid).



Tre utenfor garasjeinnkjøring ved nr. 17.

Treet står tett i buskfelt og har dårlige vekstvilkår:

- Konkurrerer med øvrig vegetasjon
- Påvirker utviklingen av buskene negativt

Styrets anbefaling:
Treet fjernes for å bedre forholdene for øvrig beplantning.

Kostnad ca. 20 000,-



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 5650 **Selskapsnavn:** SAMEIET BAKKEVEIEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BAKKEVEIEN

Organisasjonsnummer: 987958898
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:15, Ulleren Menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Norløff fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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 ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Vibeke Røssum signerer protokollen**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes med sameiets likviditet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å legge inn indeksregulering av styrehonorar hvert år etter KPI.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 65 000,-. Fremtidig styrehonorar reguleres i hht. KPI.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Orienteringssak; Presentasjon av vedlikeholdsplan

Styret har bestilt vedlikeholdsplan av OBOS prosjekt for å sikre riktige tidspunkter for vedlikehold av sameiets bygningsmasse de neste årene. OBOS prosjekt ved Atle Johnsrud presenterer tiltakene i vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling
Informasjon til sameierne fra styret. Det skal ikke fattes vedtak i denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Kun en orienteringssak, dette skal ikke stemmes over.
>
> ✓ **Vedtatt. Flere av tiltakene i vedlikeholdsplanen henger sammen med hverandre. For eksempel energikartlegging og utskifting av varmtvannsbereder. Utbedringer bør derfor vurderes i samme prosjekter.**

8. Finansiering av fremtidig vedlikehold

De neste 3 årene er det behov for vedlikehold på ca. kr. 5 000 000,-. Styret har kommet frem til 3 alternative finansieringsformer.

1:

Lån: Langsiktig gjeld / lån er et alternativ for å spre kostnaden utover en lengre periode, f.eks 10 år. Lånerammen blir på f.eks mnok 5, til effektiv rente pt. 7,3%, og det tas ut kapital etter hvert som sameiet trenger det. Fellesgjelden fordeles på alle seksjonseiere basert på deres eierbrøk. Dette betyr at hver seksjonseier betaler en andel av de totale lånekostnadene som er proporsjonal med deres eierandel i sameiet.

2:

Individuell nedbetalingslån (IN) lån: Det betyr at sameierne kan innbetale sin andel individuelt. En slik løsning innebærer en god del administrasjon og må vedtas på ekstraordinært årsmøte, da det innebærer

vedtektsendring. Renten og refinansiering låses på etableringstidspunktet, dvs. det er ikke mulig å reforhandle renter eller refinansiering i låneperioden. Etableringsgebyret er pt. på kr 26 000, i tillegg kommer et årlig gebyr på 10% av den totale lånerammen opp til kr 15 000. I tillegg må hver enkelt beboer betale et administrasjonsgebyr når de ønsker å innfri. Innfrielse kan kun skje to ganger i året, og hele beløpet må innfris.

3:

Kapitalinnhenting: Dette innebærer at sameiets styre krever inn ekstra kapital fra seksjonseierne, med 3 mnd varsel, for å dekke kostnadene ved vedlikehold eller andre større utgifter. Kapitalinnhenting kan gjøres ved å sende ut en faktura til alle seksjonseiere basert på deres eierbrøk. Dette betyr at hver seksjonseier betaler en andel av de totale kostnadene som er proporsjonal med deres eierandel i sameiet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler alternativ 1, langsiktig lån, som gir styret handlingsrom innen behovene for vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt. Sameiet ønsker at kapitalinnkalling(alt.3) er foretrukket finansieringsmetode. Enstemmig vedtatt. Styret øker felleskostnadene for å bygge buffer til sameiet. Det skal legges frem en plan for hvilke tiltak som skal finansieres. og når.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Bager

Følgende stilte til valg:
Henrik Bager

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Philip Grimsgaard

Følgende stilte til valg:
Philip Grimsgaard

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Frank Lyngtun

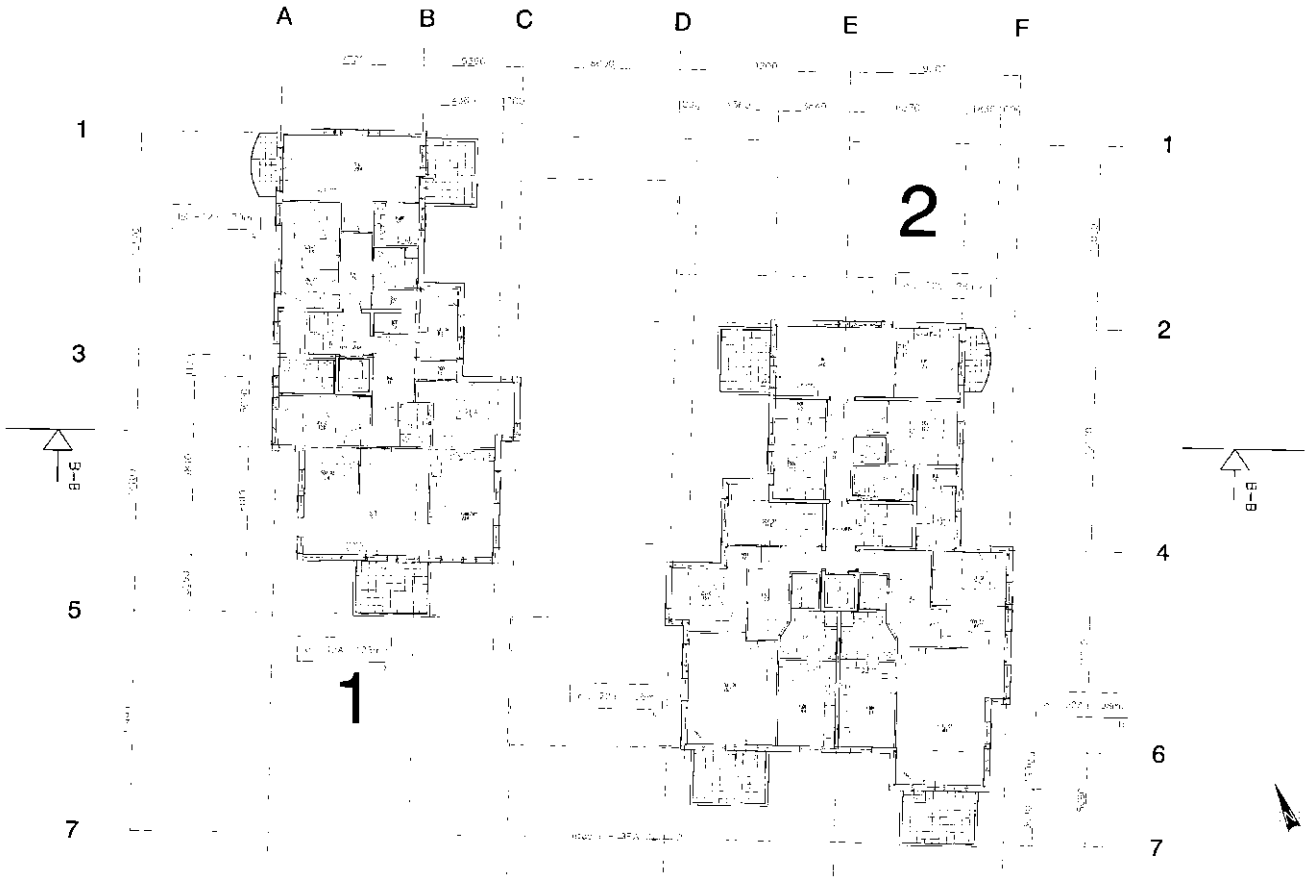
Følgende stilte til valg:
Frank Lyngtun

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Helge Follestad
Morten Meyer

Følgende stilte til valg:

Helge Follestad
Morten Meyer

Møteleder og protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Vibeke Røssum/s/



endringsmelding 26.06.03

17



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

aepos Arkitekter og planleggere a/s
Bygdøy alle 17
0262 OSLO

Dato: 19 DES. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013883-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Emil Ager-Wick	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113
Tiltakshaver:	Bestum KS v/Eiendomsplan Management AS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	aepos Arkitekter og planleggere a/s	Adresse:	Bygdøy alle 17, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/ bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter oppføring av flermannsbolig i 4 etasjer med garasjekjeller og med 15 boenheter. BRA for tiltaket utgjør 2310 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av dagens dato, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under. Tegning nr 5, 6 og 7 utgår.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 28-2 vedrørende byggegrense i bebyggelsesplan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Bestumveien. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til Veglovens §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen på vilkår.

Bakkeveien (felles avkjørsel) pålegges opparbeidet før brukstillatelse/ ferdigattest. Jfr. pbl § 67a.

Det foreligger protester til søknaden.

Krav om situasjonskart er frafalt. Utsnitt av reguleringskart ansees å være tilfredsstillende for tiltaket.

Tiltaket tillates ikke igangsatt for det foreligger igangsettingstillatelse.

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

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

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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av flermannsbolig i 4 etasjer med garasjekjeller og med 15 boenheter. BRA for tiltaket utgjør 2310 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 3591, vedtatt av bystyret 25.06.97. Endring av hele § 4 fra S-3842, 13.06.2001 er innarbeidet. Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan for den aktuelle tomten (122.01). Bebyggelsesplanen er under klagesaksbehandling, men er ikke gitt oppsettende virkning.
Det foreligger egen reguleringsplan for felles avkjørsel, Bakkeveien, S-3814 av 27.09.00.

Byggetomten:
Bebyggelsen blir liggende på et høydedrag. Hus 1 + 2, som denne søknaden omfatter, blir liggende lengst sør på tomten, med tilknytning til Bakkeveien.

Estetiske krav:
Denne søknaden omfatter Hus 1 + 2 av i alt 4 nybygg på tomten. Fasaden mot vest på Hus 1 kan oppleves noe dominerende fra naboenes side. Dette er forsøkt kompensert gjennom behandlingen av bebyggelsesplanen, ved at Hus 1 og Hus 2 er trukket h.h.vis 2 og 1 meter lenger mot øst enn opprinnelig planlagt. Dette er med på å gi mer rom mellom det planlagte tiltaket og eksisterende boliger mot vest. De planlagte bygningene har et enkelt og moderne formspråk, og fasadedetaljeringen virker tiltalende. Plan- og bygningslovens- samt reguleringsbestemmelsenes krav om estetikk og tilpasning ansees ivaretatt gjennom tiltaket. Jfr PBL § 74.2, samt S-3591 §§ 3.1 og 3.3.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som OK Garasjegulv fastsettes til cote + 32,8.
Maksimalhøyde Hus 1 er fastsatt i bebyggelsesplan til C + 42,5.
Maksimalhøyde Hus 2 er fastsatt i bebyggelsesplan til C + 45,5.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Flerfamiliehus må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt(e) høydeplassering(r). Påvisning med høydeplassering skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Elisabeth og Erik Akre, Øvre Skogvei 8 D, Guri Gan, Øvre Skogvei 8 E, Sidsel Eidal Eriksen, Øvre Skogvei 8 F, Tone G. Smith og Gunnar Smith, Øvre Skogvei 8G anfører i sin samlede protest at protesten på rammesøknaden er en oppfølging av tidligere protest vedr. bebyggelsesplan. De mener at det blir et arkitektonisk uheldig forhold mellom det planlagte utbyggingsprosjekt og deres hus. Det protesteres mot at det gis dispensasjon for å bygge utenfor 8 E og 8 F sine hus og hager. Protesterende naboer mener videre at det bør bygges i tre og med saltak, da dette vil harmonere bedre med omkringliggende bebyggelse. Det protesteres spesielt mot Hus 1, som det menes bør brytes opp.
Det protesteres videre mot kjørbar gangvei, som vil gå nær eiendomsgrensen til 8E. Det anføres også at en omfattende skjerming/ beplantning bør legges inn i planen.
Elisabeth Akre, Øvre Skogvei 8D anfører spesielt at hun ikke kan se å ha mottatt nabovarsel fra Bestum KS v/ Eiendomsplan vedr. endring av rammesøknad.

Mariken Øvrebø, Nedre Skogvei 11, anfører i sin protest (se sak 200013884-11) at hun ber om at det ikke innvilges dispensasjon fra byggegrense mot hennes eiendom. Hun er av den oppfatning at bygget kan trekkes mot nord, slik at det holder seg innenfor de vedtatte byggegrensene, eventuelt at utbygget på hus 2 reduseres. Hun er til slutt interessert i å få verifisert koordinatene for hus 2 mot syd.

Protest fra Bestum Vel, mottatt av Plan- og bygningsetaten den 06.12.01, har ikke etaten tatt stilling til da etaten ikke kan se at den trenger å ta stilling til denne protesten i henhold til Plan- og bygningsloven eller Forvaltningsloven.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Plan- og bygningsetaten anser at det er få nye momenter i naboprotestene, som ikke har vært behandlet i bebyggelsesplansaken.

Nye momenter i protestene til rammesøknaden gjelder forholdet til dispensasjon fra byggegrensene i bebyggelsesplan. Plan- og bygningsetaten viser til avsnittet om dispensasjon, under, for en nærmere redegjørelse vedr. dette punkt.

Elisabeth Akre ansees å være nabovarslet, i og med at hun har hatt anledning til å sende inn, sammen med øvrige naboer, en begrunnet protest. Ved underskrift på denne protesten ansees hun å være varslet.

Uttalelser fra annen myndighet:
Bydel Ullern uttaler i brev av 30.03.2001 at de ikke kan akseptere at hus 3 og 4 behandles isolert, men at utbyggingen må behandles som en helhet og må vurderes i sammenheng med hus 1 og 2.
Bydelsutvalget mener at den planlagte bebyggelsen, på grunn av sin høyde og nærhet mot eksisterende bebyggelse, særlig mot syd og sydvest, må reduseres og avdempes i forhold til det foreliggende forslaget. Det må være et absolutt krav at fasader harmoniseres i forhold til, eksisterende bebyggelse. Flest mulig

av trærne og deres rotsystem må bli stående for å dempe virkningene av den dominerende effekten bebyggelsen på dette høydedraget har for områdene rundt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten er enig i at man må se utbyggingen av de 4 husene under ett. Når det gjelder forholdet til eksisterende trær på eiendommen, vil det bli stilt krav om utomhusplan før søknad om igangsettingstillatelse kan godkjennes.
Plan- og bygningsetaten viser ellers til godkjent bebyggelsesplan for eiendommen, og tiltaket ansees å være i overenstemmelse med denne, bortsett fra mindre avvik vedr. byggegrenser (se dispensasjoner nedenunder).

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 28-2 vedrørende byggegrense i bebyggelsesplan. Ansvarlig søker anfører i sin søknad om dispensasjon at overskridelsene er små. Videre anføres at overskridelsen mot naboer Guri Gan og Sidsel Eriksen ligger på innsiden av en skrålinje, trukket mellom hjørnene i byggegrensen. Avtrappingen av nybygget (hus 1) begynner tidligere enn byggegrensens utforming viser. Nybygget blir dermed kortere og skygger mindre enn hvis nybygget hadde fulgt byggegrensen. Avstanden på minimum 7 meter mot nabogrensen opprettholdes.

Avstanden til nabogrensen mot syd (hus 2) er beholdt, men en mindre del av nybygget kommer utenfor byggegrensens avtrapping. Dette gir en noe bedre terrengtilpasning enn hvis hele bygningskroppen var skjøvet lenger utover mot øst.

Overskridelse innover mot eget adkomsttun er lite og berører ikke naboer.

Plan-og bygningsetaten anser at det foreligger en overvekt av særlige grunner for at dispensasjon fra byggegrenser i bebyggelsesplan skal kunne gis. Det legges spesielt vekt på at terrengtilpasningen blir bedre ved den foreslåtte justeringen, samt at justeringen i liten eller ingen grad blir til ytterligere sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at minimumsavstand på 7 meter mot naboer i vest overholdes, samt at plan- og bygningslovens avstandsregler, § 70.2 overholdes.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Bestumveien. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Avkjørsel:

I henhold til Veglovens §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen på vilkår.

Vilkår:
- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til frisikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.
- Det må foreligge tinglyst erklæring fra hjemmelshavere for gnr 6 bnr 313 og gnr 6 bnr 420 som sikrer rett til å foreta inngrep på eindommene som er nødvendige m.h.t. frisikt i avkjørselen.

Bakkeveien (felles avkjørsel) pålegges opparbeidet før brukstillatelse/ ferdigattest. Jfr. pbl § 67a. Veien skal opparbeides i henhold til regulering, og til en tidsmessig standard.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Etter Plan- og bygningsetatens vurdering ligger dette prosjektet innenfor Plan-og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser. Bebyggelsesplanen for eiendommen er av helt ny dato, og prosjektet holder seg hovedsakelig innenfor denne, bortsett fra en liten overskridelse av byggegrenser, som det er søkt om dispensasjon for. Overskridelsen av byggegrenser er etter Plan- og bygningsetatens vurdering til liten eller ingen ulempe for naboer, og gjør at tiltaket får en bedre terrengtilpasning.

Grad av utnytting for eiendommen samlet blir 23,8 % BYA, hvilket er innenfor reguleringsbestemmelsenes krav. Jfr S-3591 § 4c.

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. Utomhusplan for den ubebygde del av tomten må innsendes for godkjenning.

3. Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge før igangsettingstillatelse. Spesielle hensyn må tas i forbindelse med grave/ fundamentering p.g.a. underliggende 3150 millimeter avløpstunnel.

4. Tinglyst veierklæring må foreligge vedr. dispensasjon fra pbl § 67- veiopparbeidelsesplikten.

5. Det må foreligge tinglyst erklæring fra hjemmelshaverne for gnr 6 bnr 313 og gnr 6 bnr 420, som sikrer rett til å foreta inngrep på eiendommene som er nødvendig m.h.t. frisikt i avkjørselen.

6. Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

7. Bakkeveien (felles avkjørsel) pålegges opparbeidet før brukstillatelse/ ferdigattest.

8. Det må foreligge godkjent rivetillatelse for hus som skal rives på eiendommen.

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. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. 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

Britt Eikholt
seksjonsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Elisabeth og Erik Akre, Øvre Skogvei 8E, 0281 Oslo
Guri Gan, Øvre Skogvei 8D, 0281 Oslo
Sidsel Eidal Eriksen, Øvre Skogvei 8F, 0281 Oslo
Tone G. Og Gunnar Smith, Øvre Skogvei 8G, 0281 Oslo
Mariken Øvrebø, Vennersborgveien 14 C, 0281 Oslo
Bestum Vel, Postboks 375 Skøyen, 0213 Oslo

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Godkjent avkjørselsplan
Erklæringer vedr. veiopparbeidelsesplikt
Erklæringer vedr. frisikt
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Siv. Ark. MNAL Rolf Sanne
Postboks 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

05 MAI 2003

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013883-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sindre Samsing | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke ASA	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. Ark. MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 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 05.03.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 19.12.2001 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:
Fagområdet UTF 115.2 er strøket fra søknad om ansvarsrett da det er Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering, jfr krav i rammetillatelse.

Igangsettingstillatelsen gjelder grunn- og betongarbeider.

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 bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden gjelder flermannsbolig i 4 etasjer med garasjekjeller og 18 boenheter. BRA er lik 2310 m2.

Søknad om igangsetting for deler av tiltaket omfatter utgraving , betongarbeider i grunnen og dekke 1 etasje, støttemurer og tilbakefylling av masser.

Spesielle forhold
Forhåndsuttalelse fra VAV er påført feil saksnummer. Plan- og bygningsetaten har avklart med VAV per telefon at forhåndsuttalelsene gjelder denne saken.

Vedlagte godkjente utomhusplan gjelder også sak nummer 200013884.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

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.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. For dette tiltaket er det Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Ferdigstillelse
Når tiltaket 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.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Tor Valstad
avdelingsleder

Sindre Samsing
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Veidekke Eiendom AS
Postboks 507 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 12.05.2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013883-35 Saksbeh: Bente Hansen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

ADRESSEVEDTAK

Etter Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.
Gnr. 6 bnr. 113, 147 og 149

Adressering av nye flermannsboliger i Bakkeveien 3 m.m.

I medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter, hvor det bl.a. heter i pkt 15.4. "Alle bygninger/innganger i bygninger som det er aktuelt å finne fram til for besøkende, drosjer, distribusjonstjeneste, ambulansetjeneste, postverk, televerk og lignende skal tildeles offisiell adresse i de områder adressering gjennomføres.

Gnr. 6 bnr. 113	**Hus 4**	**Nr. 3 Bakkeveien**
	Hus 3	**Nr. 5 Bakkeveien**
Gnr. 6 bnr. 149	**Hus 1**	**Nr. 7 Bakkeveien (tidl. Nr. 9 Nedre Skogvei)**
	Hus 2	**Nr. 9 Bakkeveien**

Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Spesielle forhold:
Eksisterende bolig på gnr. 6 bnr. 147 beholder sin adresse til Øvre Skogvei nr. 8.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages innen 3 uker.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
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

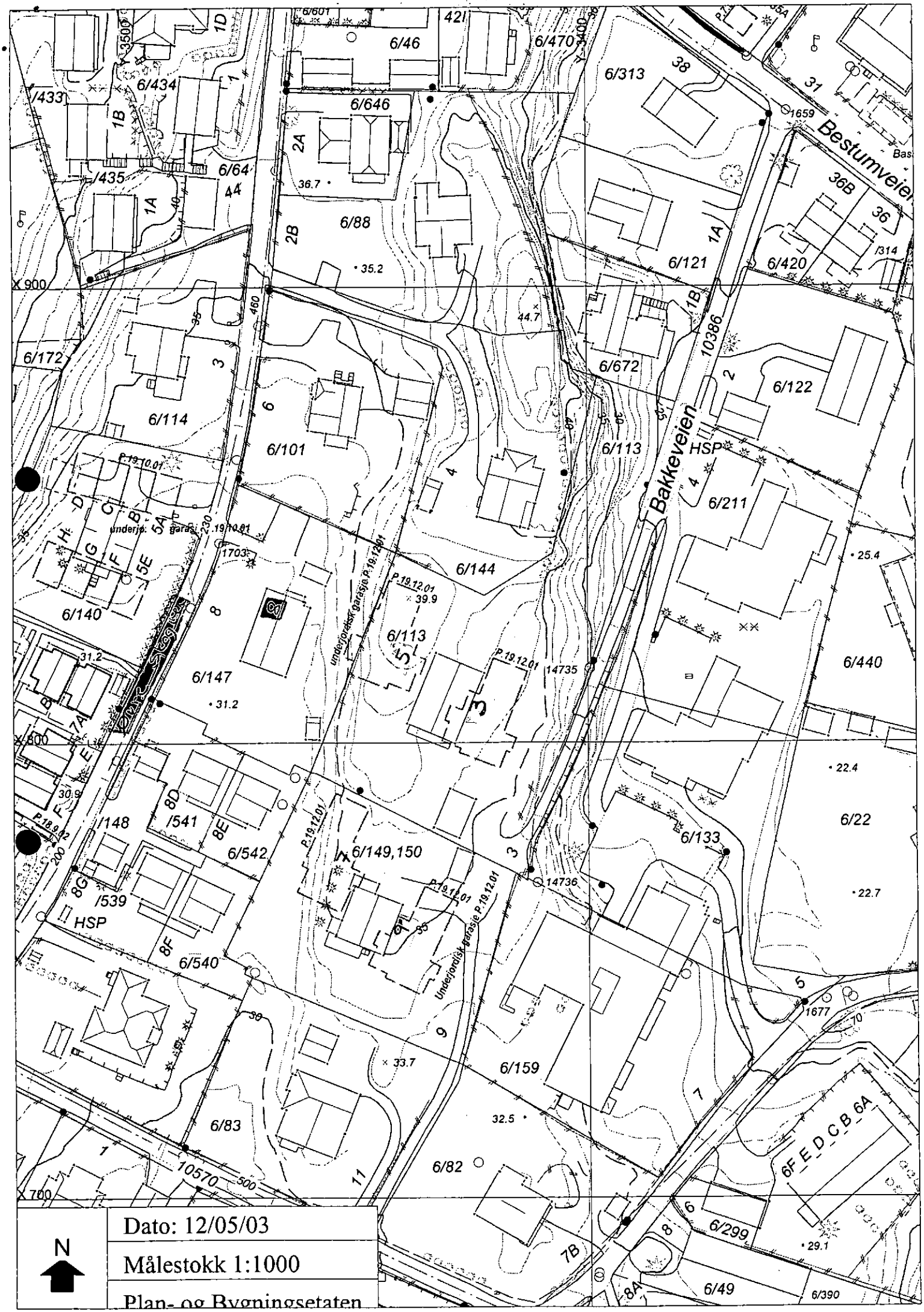
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Inghild L Andersen
seksjonsleder

Bente Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Heyerdahl, Margot Frida, Øvre Skogveien 8, 0281 Oslo

Vedlegg:
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret


Bestumveien
Bakkeveien
6/46
6/470
6/313
6/646
6/434
6/433
6/435
6/64
6/88
6/121
6/420
6/672
6/122
6/172
6/114
6/101
6/113
6/211
6/144
6/140
6/147
6/440
6/149,150
6/148
6/541
6/542
6/133
6/22
6/539
6/540
6/159
6/83
6/82
6/299
6/49
6/390
HSP
Underjordisk garasje P.19.12.01
Dato: 12/05/03
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten
N

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

KOPI

Siv. ark MNAL Rolf Sanne
Postboks 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 24 JUNI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013883-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sindre Samsing | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke ASA Entreprenør	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 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 21.05.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.12.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter tilkobling av vann og avløp, bærende stålkonstruksjoner, brannisolering bærende stålkonstruksjoner, tømrer-, mur-, puss og flisarbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden gjelder flermannsbolig i 4 etasjer med garasjekjeller. BRA er lik 2310 m2.

Igangsettingstillatelsen omfatter tilkobling av vann og avløp, bærende stålkonstruksjoner, brannisolering bærende stålkonstruksjoner, tømrer-, mur-, puss- og flisarbeider.

Det ble 05.05.2003 gitt igangsettingstillatelse for utgraving, betongarbeider og tilbakeføring av masse.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
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

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. For dette tiltaket er det Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Tor Valstad
avdelingsleder

Sindre Samsing
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Siv. ark MNAL Rolf Sanne
Postboks 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 25 AUG 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013883-42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sindre Samsing	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke ASA Entreprenør	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 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 litra b og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter fasadeendringer i form av justering av balkong- og vindusutforming og endring av tak over inngangsparti. Videre omfatter søknaden endringer i planløsningen.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

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:
S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Samt bebyggelseplan 221/01

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket ikke strider mot pbl §74.2 eller reguleringens bestemmelser vedrørende estetikk.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høyde definert som ferdig gulv P-kjeller fastsettes til kote C+ 32.81. Det vises forøvrig til høyder som vist på godkjent tegning nr 19 (snitt).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. For dette tiltaket er det Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden omfatter mindre justeringer av allerede godkjent tiltak. Plan- og bygningsetaten anser at disse endringene ligger innenfor plan og lov.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt 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:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Tor Valstad
avdelingsleder

Sindre Samsing
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjente tegninger

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Siv. ark MNAL Rolf Sanne
Postboks 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 23 DES. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013883-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sindre Samsing | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke ASA Entreprenør	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 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 20.11.03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.12.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter taktekking, blikkenslagerarbeider, heiser og ventilasjon.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter flermannsbolig i 4 etasjer.

Igangsettingstillatelsen omfatter taktekking, blikkenslagerarbeider, heiser og ventilasjon.

Det er tidligere gitt igangsetting for grunn- og betongarbeider (05.05.03) og for tilkobling av vann og avløp, bærende stålkonstruksjoner, brannisolering bærende stålkonstruksjoner, tømrer-, mur-, puss og flisarbeider (24.06.03).

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. For dette tiltaket er det Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

for Tor Valstad
avdelingsleder

Sindre Samsing
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ark.MNAL Rolf Sanne
Postb. 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

KOPI

Dato: 03 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013883-49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke ASA Entreprenør	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Til tidligere gitt rammetillatelse av 19/12-2001 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 30/8- 2004

Søknaden omfatter skifte av ansvarligforetak for fagområde stålkonstruksjoner.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, nr 2; 98 godkjennes søknad om endring; vedlagt godkjent søknad om ansvarsrett, kontrollplaner for utførelse med Plan- og bygningsetatens påtegning av 2/9- 2004, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for konstruksjoners godkjent 24/6 -2003 utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Spesielle forhold:
Tidligere godkjent foretak er gått konkurs, arbeidet er utført, men nytt ansvarlig foretak foretar kontrollen.
Ansvar:
Nytt ansvarlig foretak er Torp Mek. AS som er godkjent i fagområdet stålkonstruksjoner, foretak som har BA-_BYGG AS utgår.
Kontrollplaner:
Nytt ansvarlig foretak blir godkjent i samme klasse som tidligere foretak

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Da tidligere ansvarlig foretak for fagområdet stålkonstruksjoner er gått konkurs, er det nødvendig å godkjenne nytt ansvarlig foretak for å ferdigstille tiltaket.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

fm Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver
Elisabeth og Erik Akre, Øvre Skogvei 8E, 0281 Oslo
Guri Gran, Øvre Skogvei8D, 0281 Oslo
Sidsel Eidal Eriksen, Øvre Skogvei 8F, 0281 Oslo
Tine G.og Gunnar Smith, Øvre Skogvei 8G, 0281 Oslo
Mariken Øvrebø, Vennersborgveien 14C, 0281 Oslo
Bestum Vel, Postb. 375 Skøyen, 0213 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. Ark Rolf Sanne
Postboks 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

KOPI

Dato: 03 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013883-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3 Hus 1og 2	Eiendom:	6/113/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke ASA Entreprenør	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 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. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

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:
1 desember 2004

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: - Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke ASA
v/Knut Collett
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 22 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013884-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marit Gran Ilseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Øvre Skogvei 8	Eiendom:	6/113
Tiltakshaver:	Veidekke ASA	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. Ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ØVRE SKOGVEI 8 – DISPENSASJON FRA KRAV OM VEIOPPARBEIDELSE

Vi viser til søknad om dispensasjon fra veiplikten (pbl § 67) og til tidligere korrespondanse i saken, også møter og korrespondanse med byråden.

Plan- og bygningsetaten gir i anledning byggesak på ovennevnte eiendom dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslovs § 67.1. forutsatt at det tinglyses en veierklæring vedrørende fremtidig avståelse av regulert veigrunn. Øvre Skogvei ansees pr. i dag å ha tilstrekkelig bredde og at utbyggingen av området enda ikke har nådd et slikt nivå som gjør det nødvendig med utvidelse av veien.

Tiltakshaver vil, i denne saken, måtte tinglyse en veierklæring, der eierne kun må forplikte seg til å avstå den del av eiendommen som omfattes av dagens veiregulering. Opparbeidelseskostnadene blir således ikke tatt med.

Veierklæring tinglyst på eiendommen vedrørende grunnavståelse anses som tilstrekkelig sikkerhet. Ferdigattest kan nå, for veikravets del, gis og bankgarantien vil bli returnert når tinglyst veierklæring foreligger.

Det forutsettes at hjemmelshaver selv sørger for og bekoster tinglysning av vedlagte veierklæring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Erik Øhn
avdelingsdirektør

Marit Gran Ilseng
seniorrådgiver

Vedlegg:
Veierklæring i 2 eksemplarer til tinglysning
Orientering om tinglysning
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Eiendomsplan Managsment AS v/Harald Taasen, Thunes vei 2, 0274 OSLO
Byrådsavdeling for byutvikling v/Elisabeth Eidså Dale
Samferdselsetaten v/Ivar Strand

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Rolf Sanne, Sivilarkitek MNAL
PB. 6694, St. Olavs plass 3
0129 OSLO
rsanne@online.no

Dato: 19 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013883-70 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 3	Eiendom:	6/113
Tiltakshaver:	Veidekke ASA Entreprenør	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Postboks 6694 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BAKKEVEIEN 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
BAKKEVEIEN 19

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531879
9176000

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20260504 for BAKKEVEIEN 19.

GNR. 6 BNR. 113

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

6909 m²

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

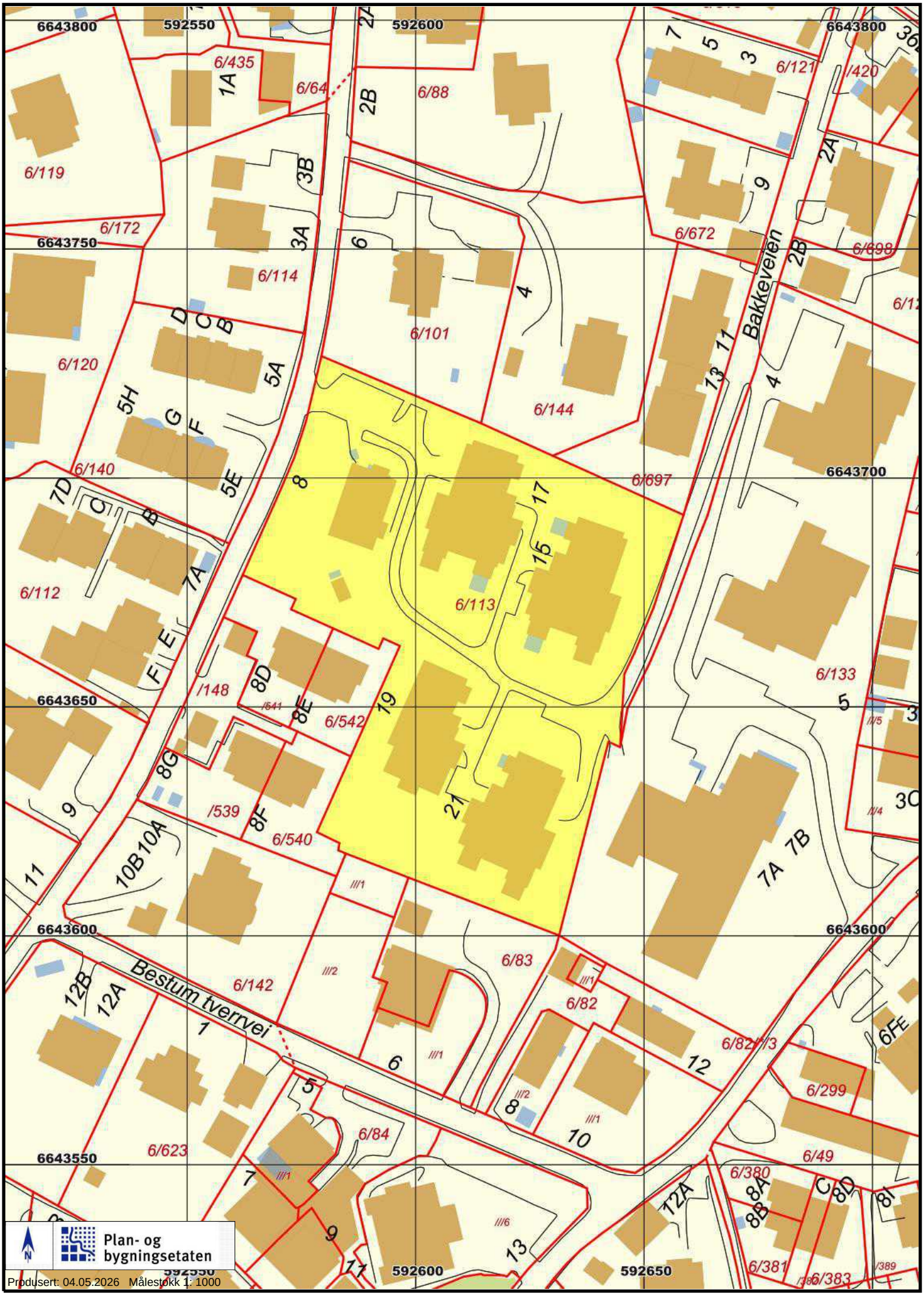
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6643800
592550
592600
6643800
6643750
6643700
6643650
6643600
6643550
592600
592650
Bakkevelen
Bestum tverrvei
6/435
6/64
6/88
6/121
6/420
6/119
6/172
6/672
6/698
6/114
6/101
6/144
6/120
6/140
6/697
6/112
6/113
6/133
/148
/641
6/542
/539
6/540
6/83
6/82
6/142
6/299
6/623
6/84
6/49
6/380
6/381
/383
/389
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

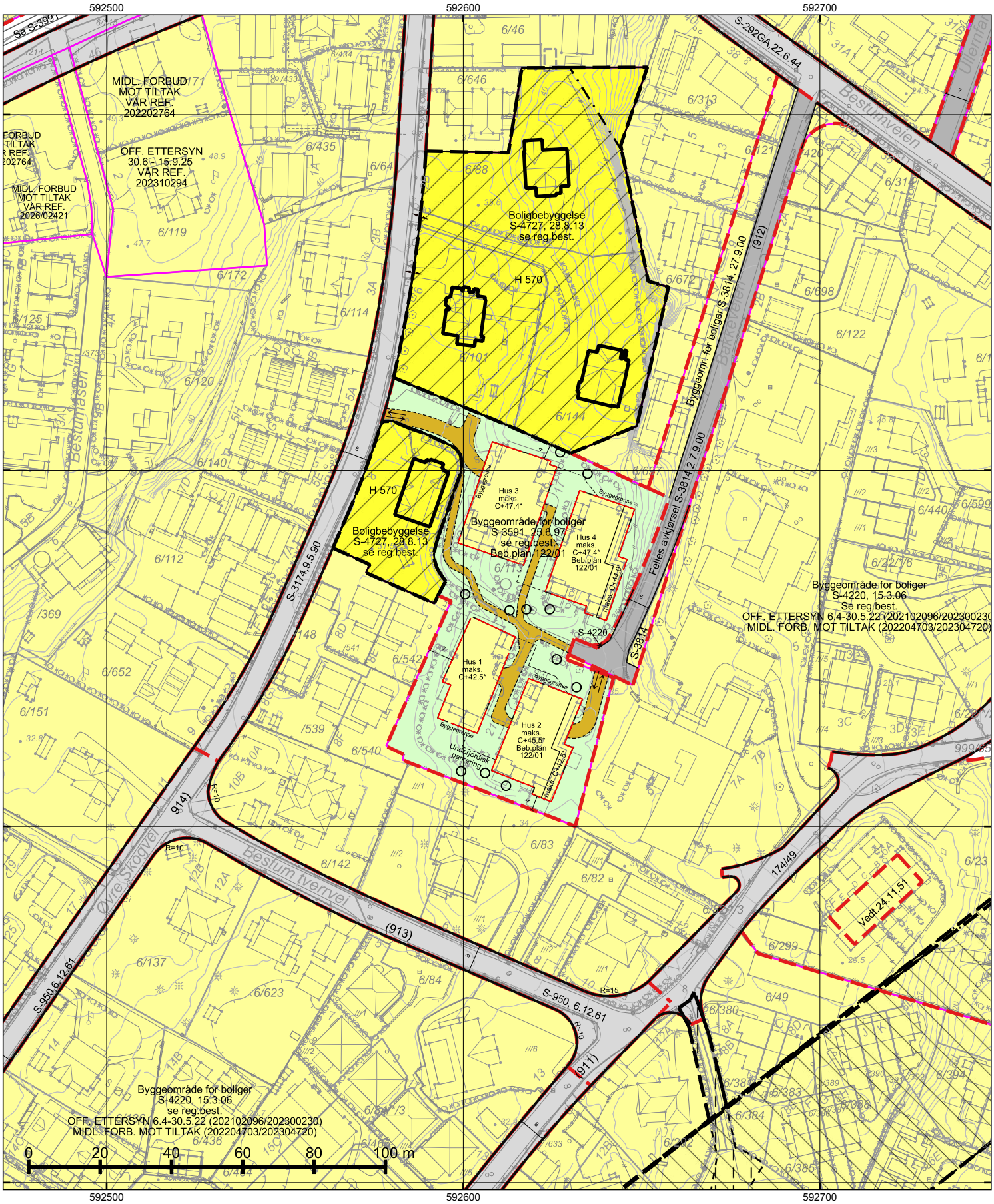
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157119/ 86531879
Adresse: Bakkeveien 19
Gnr/Bnr: 6/113
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

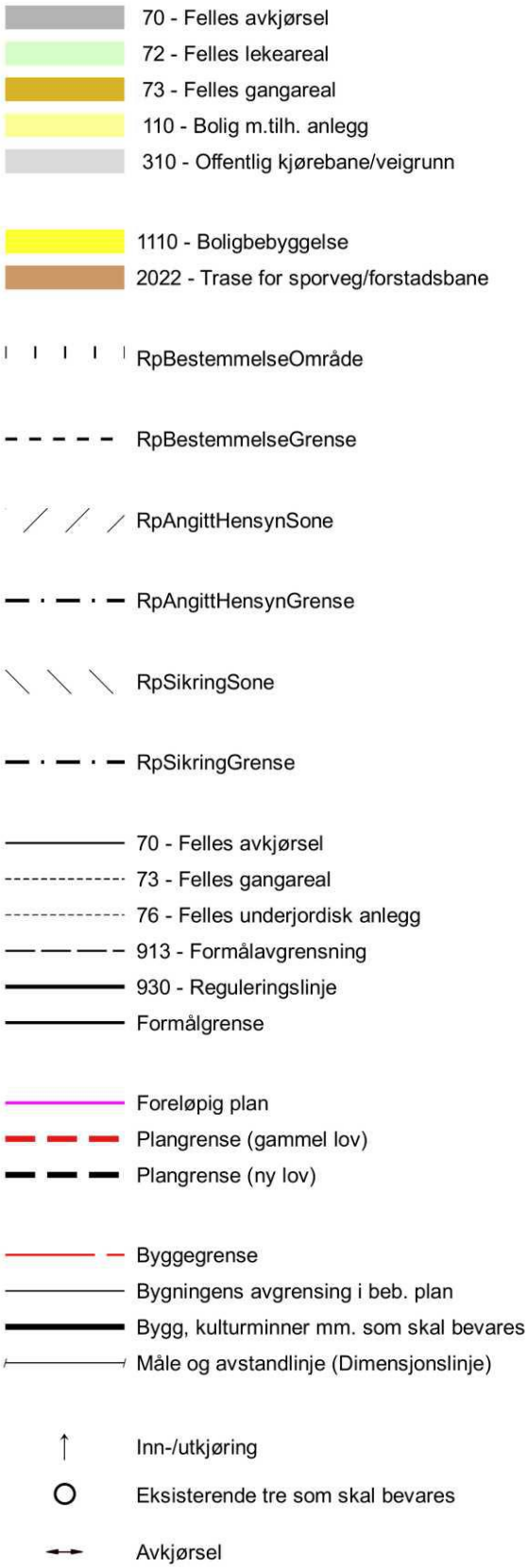
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

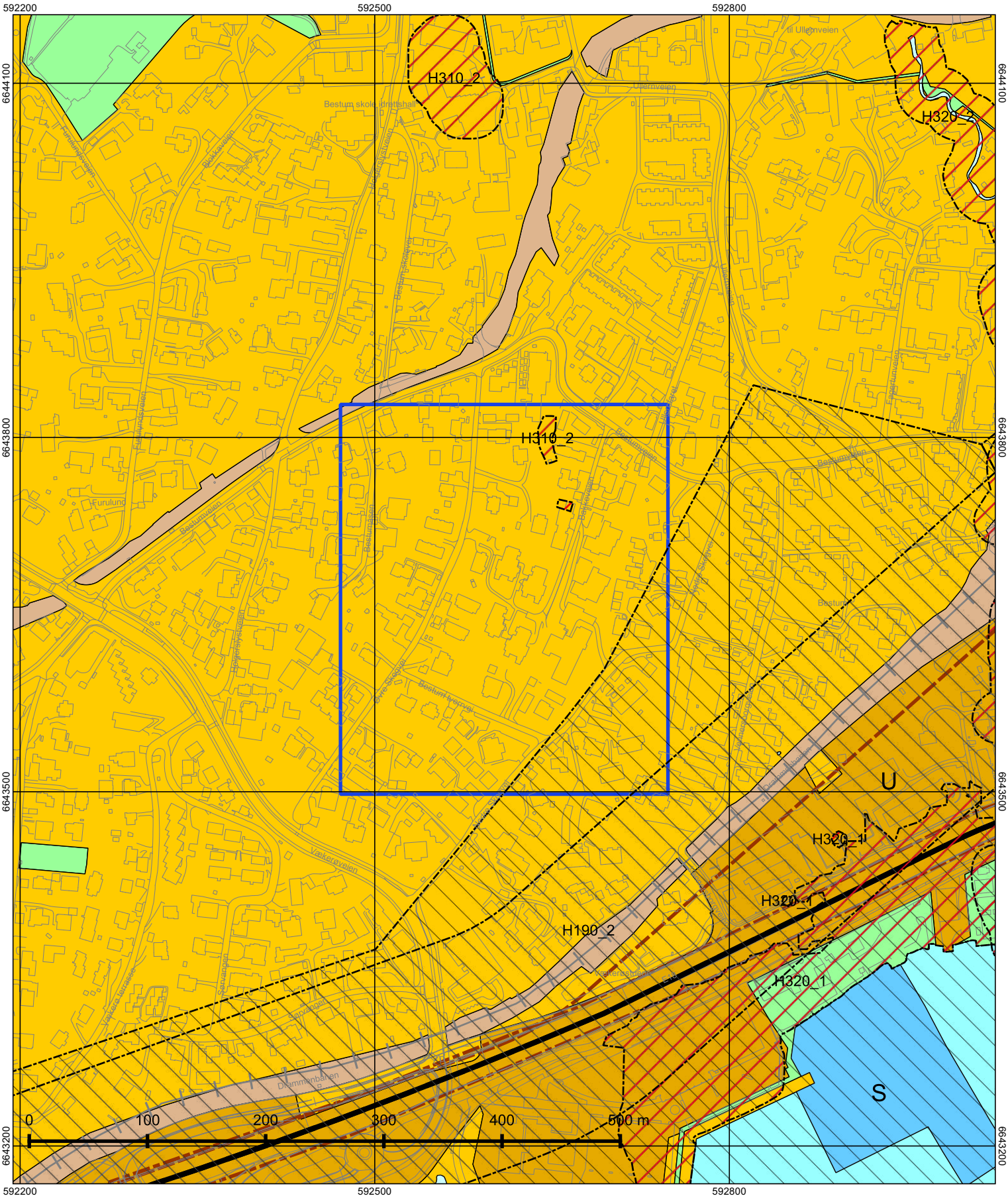
PlottID/Best.nr: 157119/ 86531879
Adresse: Bakkeveien 19
Gnr/Bnr: 6/113
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157119/86531879
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



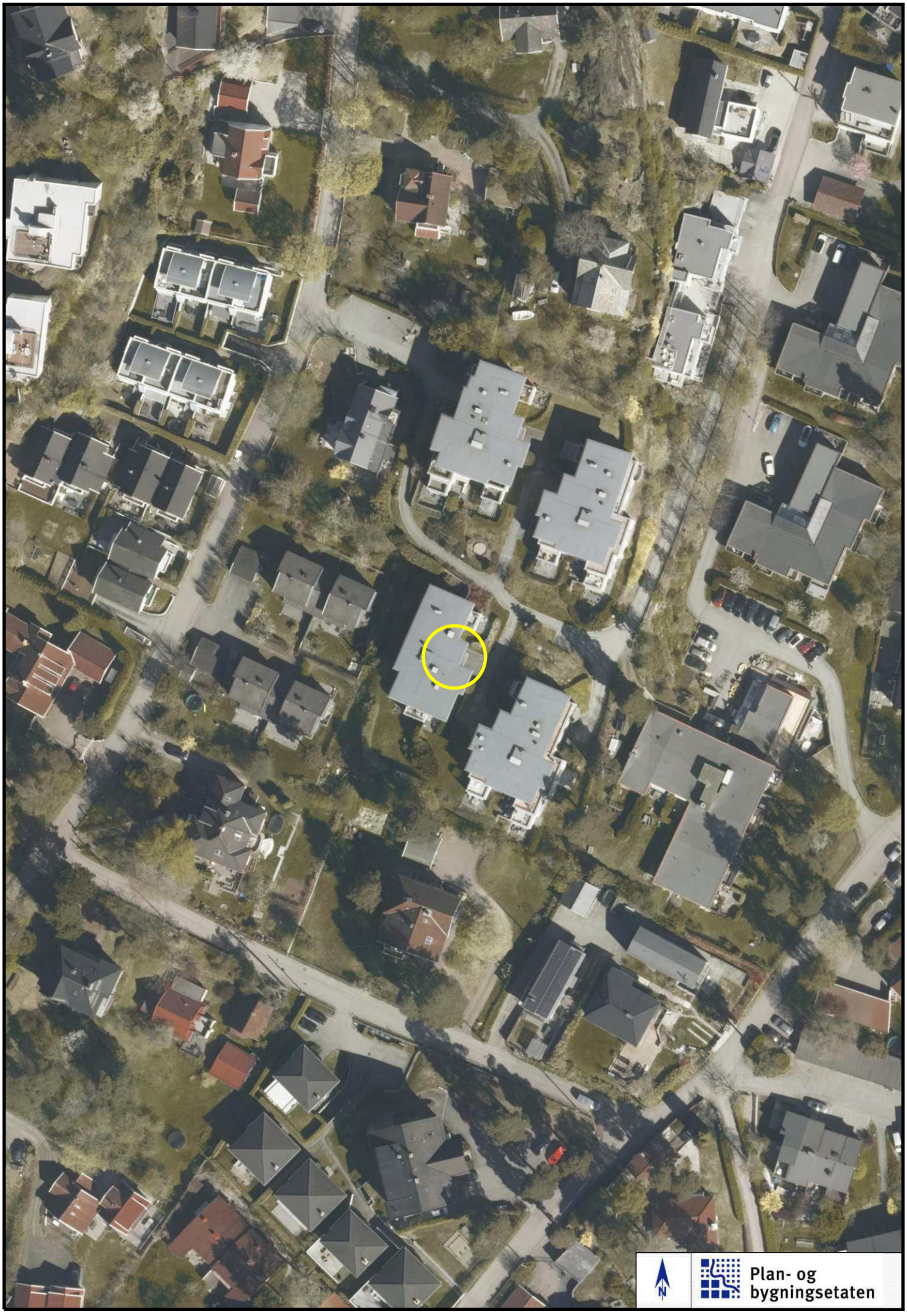
Oversiktskart

Adr.:	Bakkeveien 19	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	6 / 113	**Skolekrets (2020/2021):**	Bestum



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Bakkeveien 19 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

Oslo

12201

Bebyggelsesplan uten utfyllende bestemmelser for: -Gnr.6 Bnr.113/132-Bakkeveien 3 -Gnr.6 Bnr.149/150-Nedre Skogvei 9 -Gnr.6 Bnr.147-Øvre Skogvei 8

12201 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199806737

Vedtaksdato: 07.06.2001
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3591, 673798

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4727

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8, Bestum som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Hensynssone - bevaring av kulturmiljø, H570.

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201014157
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201014157

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØVRE SKOGVEIEN 2B, 4, 6 OG 8 - BESTUM
GNR. 6, BNR. 88, 101, 144 OG DEL AV 113

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1- 201014157, datert 06.05.2013.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
• Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
• Hensynssone - bevaring av kulturmiljø H570

§ 3. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
Eksisterende bebyggelse som skal bevares skal benyttes til bolig.

§ 4. Hensynssone – bevaring av kulturmiljø
Bygninger som er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner mm. som skal bevares” tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig /eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Det tillates ikke ny bebyggelse, med unntak av bod/garasje med maks 36 m^2 BYA innen gnr/bnr 6/88, nord-nordøst for bevaringsregulert villa. Garasje/bod på gnr/bnr 6/144 tillates utvidet til maks 36 m^2 BYA og mønehøyde økt til maks 5,0 m.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret, som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder. Materialbruk og fasadeutforming skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Bygning øst for gnr/bnr 6/ 101 som ikke er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner mm. som skal bevares” tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Eiendommene med hager skal bevares. Dette inkluderer landskapsform med forstøtningsmurer og steinsettinger, gjerder, hekker og trerekker mot vei og eiendomsgrenser, frukttrær i sørvestre deler av gnr/bnr 6/88, 6/101 og 6/113, og furuer på kollen innen 6/88 og 6/144. Vernebestemmelsen er ikke til hinder for vanlig bruk og skjøtsel av eiendommenes hageanlegg.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

§ 5. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm.

§ 6. Avkjørsel
Atkomst til området skal være som vist med piler på plankartet.

§ 7. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 262. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.09.2013

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-3814

Bakkeveien, gnr.6 bnr.113 m.fl. Reguleringsplan med reguleringsbestemmesler, endres fra vei til byggeområde for boliger og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 27.09.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199807201
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 720198

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BAKKEVEIEN - VEI 10386 (912)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket VIP 99-132.

§ 2. Området reguleres til:
Byggeområde for boliger
Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr.6, bnr. 313, 121, 672, 144, 133, 132, 149, 150, 420, 122, 211, 133, samt for fremtidige eiendommer utskilt fra disse.

Bakkeveien ut mot Bestumveien må opparbeides med nedsenket kantstein. Bredden på felles avkjørsel mot Bestumveien skal ikke være mer enn maks 4,0 m i kant regulert vei. Avkjørselen ut mot offentlig vei utformes i henhold til kommunens retningslinjer til sikt og stigning.

§ 4. Byggeområdet - boliger underlegges de samme bestemmelser som for den øvrige del av disse eiendommer, se bestemmelser for reguleringsplan S-3591- reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av bystyret 25.06.1997.

Oslo

S-3174

Reguleringsplan for del av Øvre Skogvei mellom Bestum Tverrvei og Bestumvn. som reguleres i 8m veibredde. (vei 914)

S-3174 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.05.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850300
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

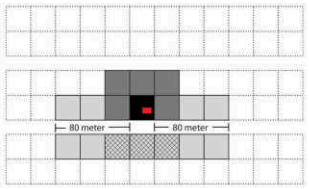
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

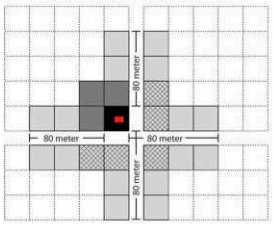
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

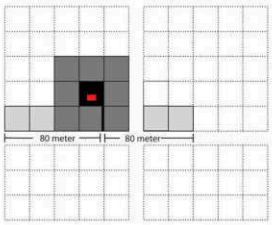
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



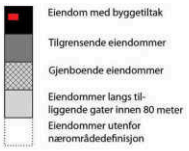
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

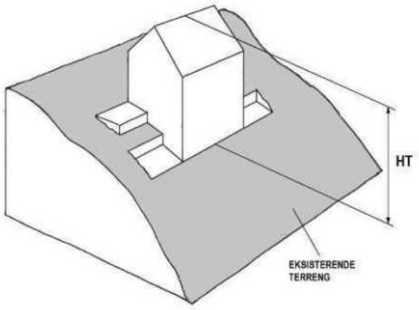
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

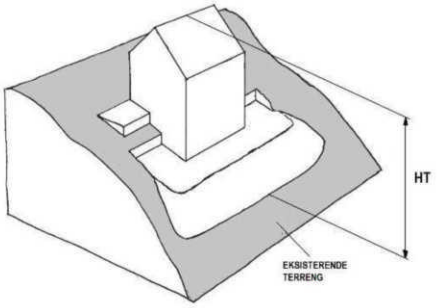
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Bakkeveien 19

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulund Linje 13	8 min 0.6 km
Maritim Linje VY1, 31, 31E, 42, 42N, 169	9 min 0.8 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	18 min 1.6 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.5 km

BARNEHAGER

Lille My familiebarnehage Bestumve...	5 min
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km
Holgerslyst barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	9 min
Coop Mega Harbitz Torg	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Harbitz Torg	16 min
Apotek 1 Harbitz Torg	16 min
Skøyen Vinmonopol	19 min

SPORT

Bestum skole	8 min
Ullern Tennisbaner	13 min
MOVA Ullern	17 min
SATS Hoff	18 min

«Barnevennlig, lite trafikk og velholdt. Fint for nyetablerte familier.»

— Sitat fra en lokalkjent

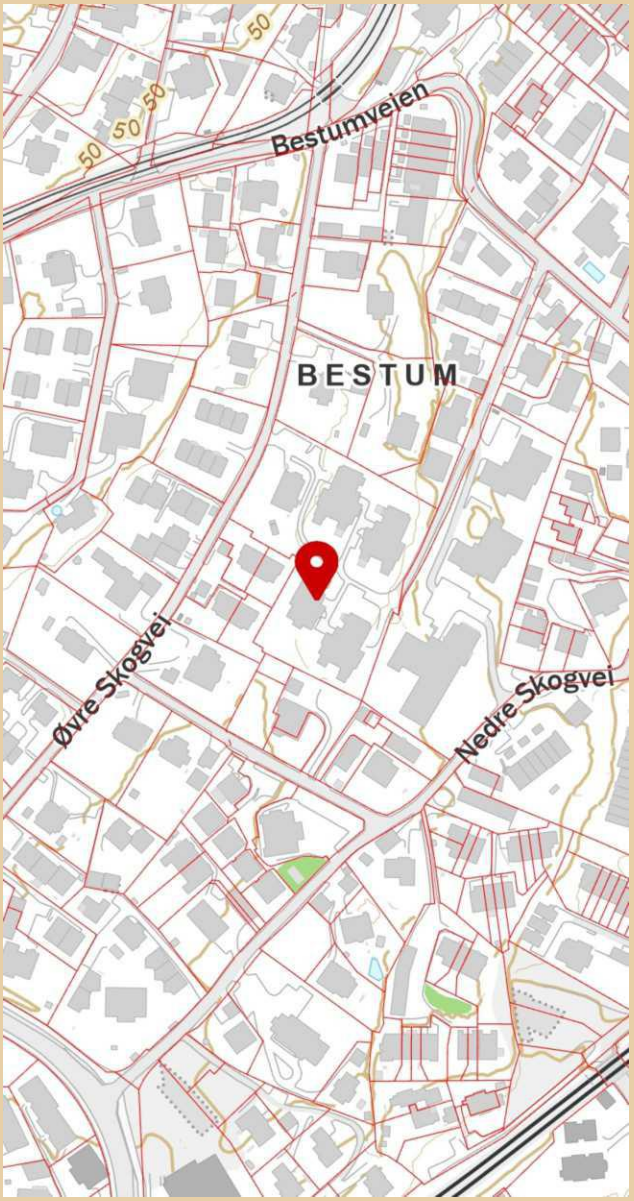
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bakkeveien 19, 0281 Oslo
Gnr. 6, Bnr. 113, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260065

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Christine Røthe

Telefon / Mobil: 226200000 / 920 31 186

E-post: christine.rothe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
