PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BAKKEVEIEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260430
Addresse	Bakkeveien 17		
Postnr.	0281	Sted	OSLO
Selgers navn	Siri Mette Huddleston Müller Preststulen		

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

Avdødes navn:

Mette Müller

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.08.2026

Signert av *Siri Mette Huddleston Müller Preststulen*

Initialer selger:
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Steffen Kjølstad
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: steffen.kjolstad@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260430 . Vår ref.: 5650-1-22 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bakkeveien
Organisasjonsnr:	987958898
Seksjonseier:	Müller (bo), Mette
Medeier:	
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Seksjonsnummer:	22
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: 5 550,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	121,00	
Felleskostnader	4 907,10	
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:	668,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	3 840,-

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

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/

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.

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
Endret i ordinært årsmøte 26. april 2026

§ 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.

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

§ 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.

enova

Energiattest



Adresse	
Bakkeveien 17, 0281 OSLO	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339746**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81740011**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0103**



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 **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **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
123,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,29 kWh/m²	**11 959 kWh**



Bakkeveien 17, 0281 OSLO

Detaljering

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

Bakkeveien 17, 0281 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

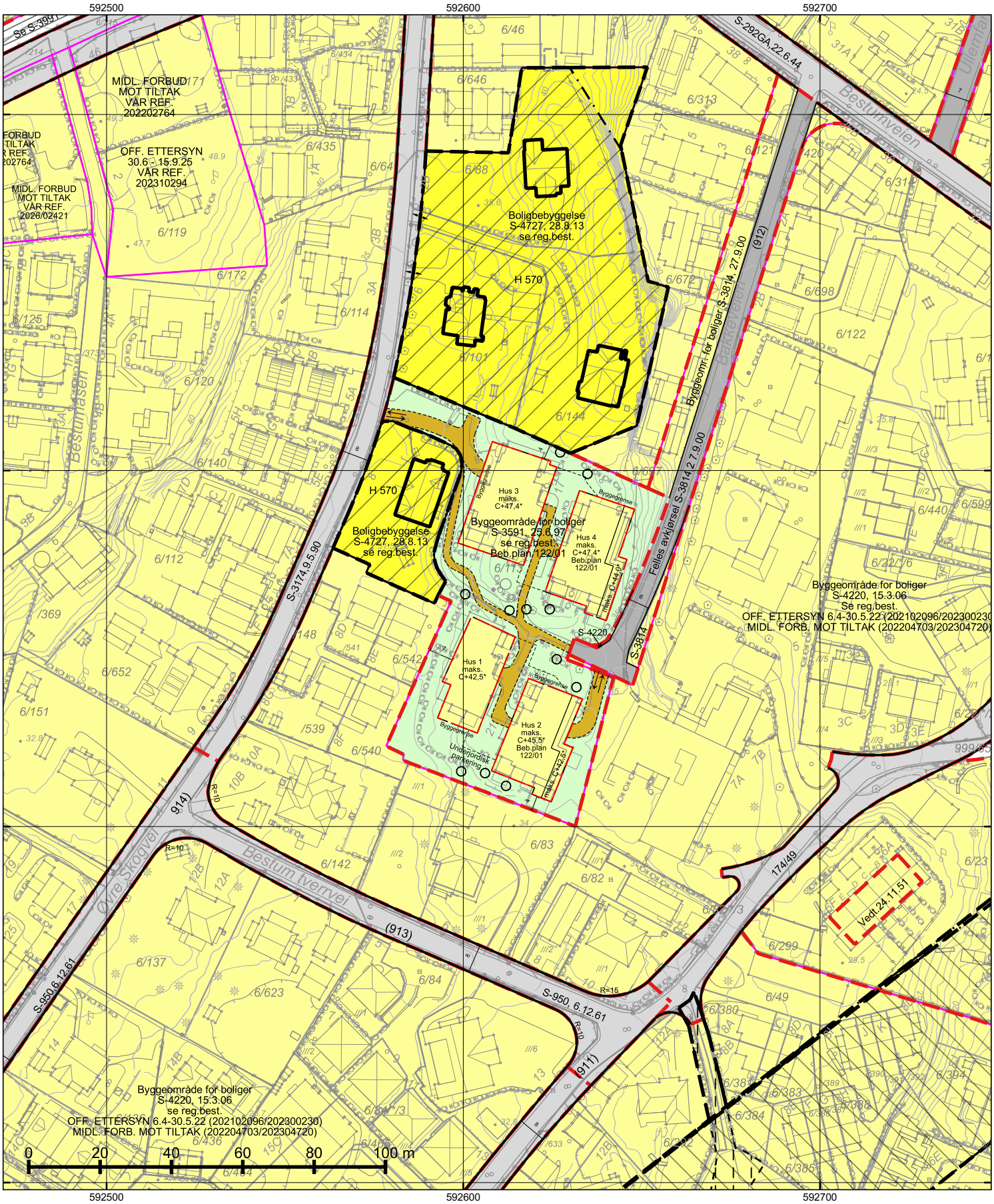
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160750/ 86536846
Adresse: Bakkeveien 17
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: 28.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

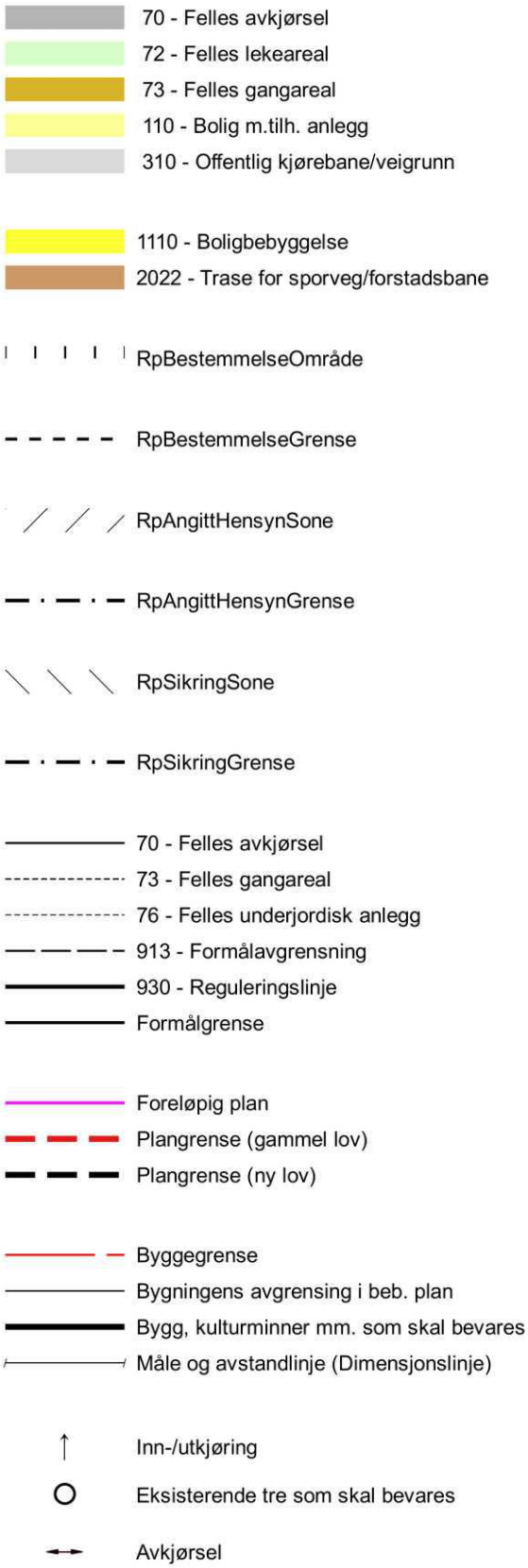
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

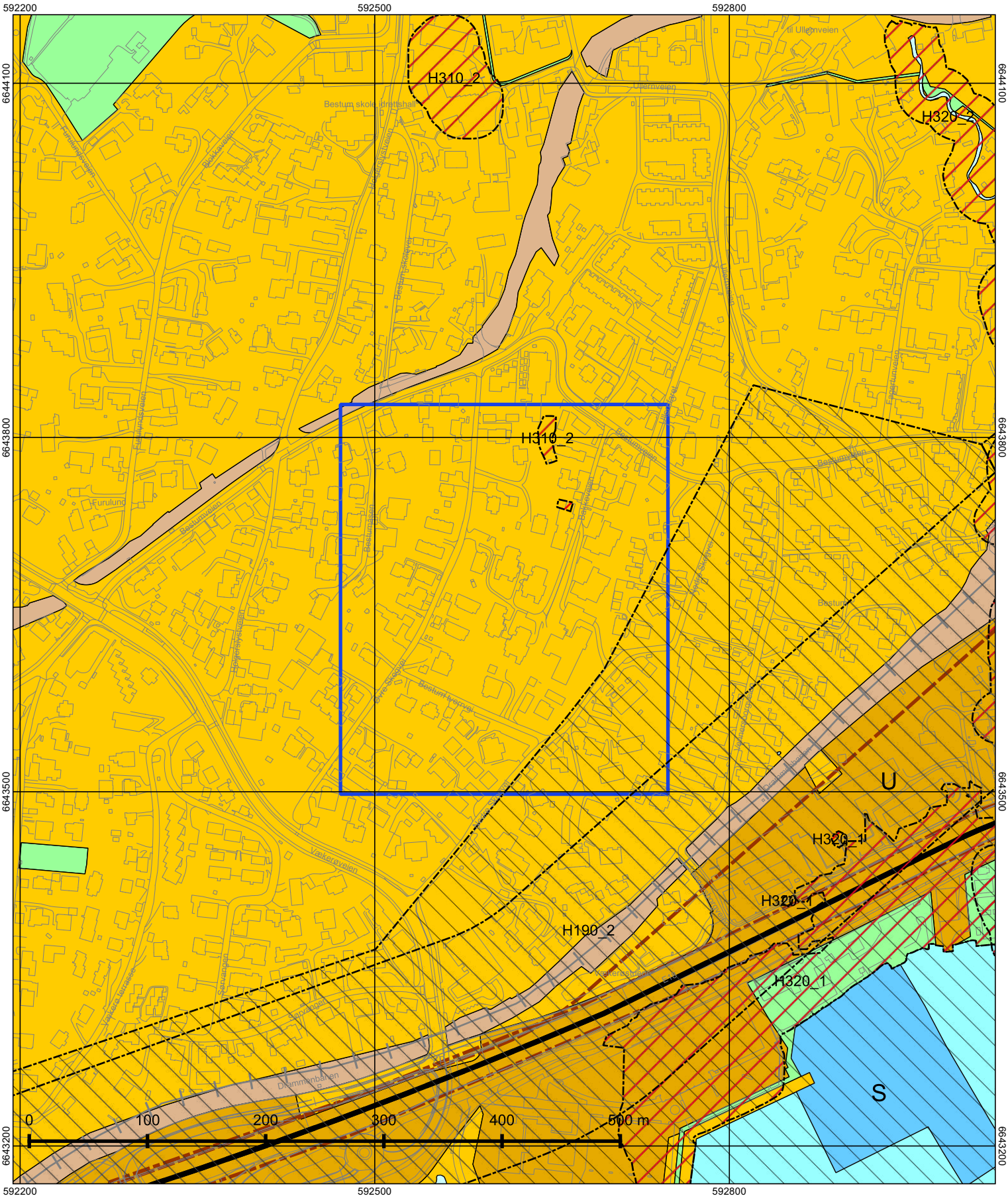
PlottID/Best.nr: 160750/ 86536846
Adresse: Bakkeveien 17
Gnr/Bnr: 6/113
Deres ref.:
Kommentar:

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: 28.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160750/86536846
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 14.01.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013884-71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Trine Aagaard	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

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.

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

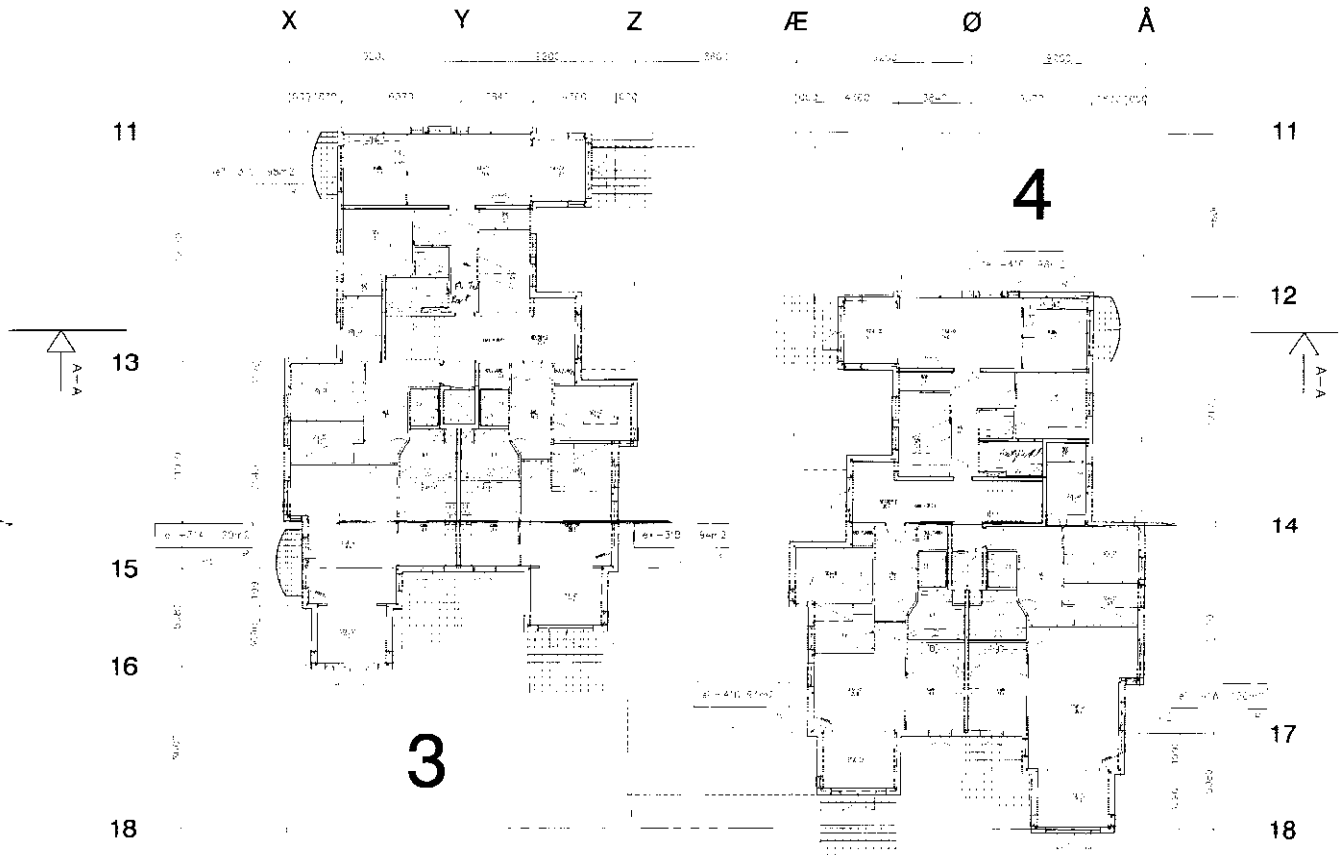
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.01.2011 av:

Trine Aagaard - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Veidekke ASA, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO



14

endringsmelding 26.06.03

HUS 3 OG 4 OVERSIKTSPLAN 1. ETASJE

A-108 F

Bakkeveien 17

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 135 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	20 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulund Linje 13	7 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

Ingvildsbarnehage Bestumveien	4 min
Lille My familiebarnehage Bestumve...	5 min
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	9 min
Coop Mega Harbitz Torg	16 min

FINN 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	10 min
Ullern Tennisbaner	13 min
MOVA Ullern	17 min
SATS Hoff	19 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 17, 0281 Oslo
Gnr. 6, Bnr. 113, Snr. 22, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260430

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Steffen Kjølstad

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 452 18 292

E-post: steffen.kjolstad@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.
