

Bakkeveien 17



Velkommen til

Bakkeveien 17



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Ullern/ Bestum

Lys og attraktiv 5-roms hjørneleilighet | Stor, solrik markterrasse og balkong | To garasjeplasser | Svært barnevennlig

Prisantydning	14 500 000,-
Omkostninger	363 850,-
Totalpris	14 863 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 757,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	4
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Megler	Nils O.M. Nordvik
Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og innbydende 5-roms hjørneleilighet med solrik, hellelagt markterrasse på ca 17 kvm og balkong .Leiligheten har svært god planløsning og fremstår velholdt og attraktiv. Tilbaketrukket og idyllisk beliggenhet i grønne, skjermede omgivelser.

Høydepunkter:

- 4 soverom
- To innbydende bad
- Tidløst kjøkken fra Sigdal med god plass til spisebord
- V.vann, kabel TV og fibernett inkludert i felleskostnadene
- Stor, solrik markterrasse og balkong. 4 franske balkonger
- Heisadkomst til garasje med to garasjeplasser og til kjellerbod
- Lys og innbydende stue med gasspeis og direkte adkomst til markerrasse og balkong
- Pent opparbeidet fellesområder og kort vei til nærbutikk, kjøpesenter, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

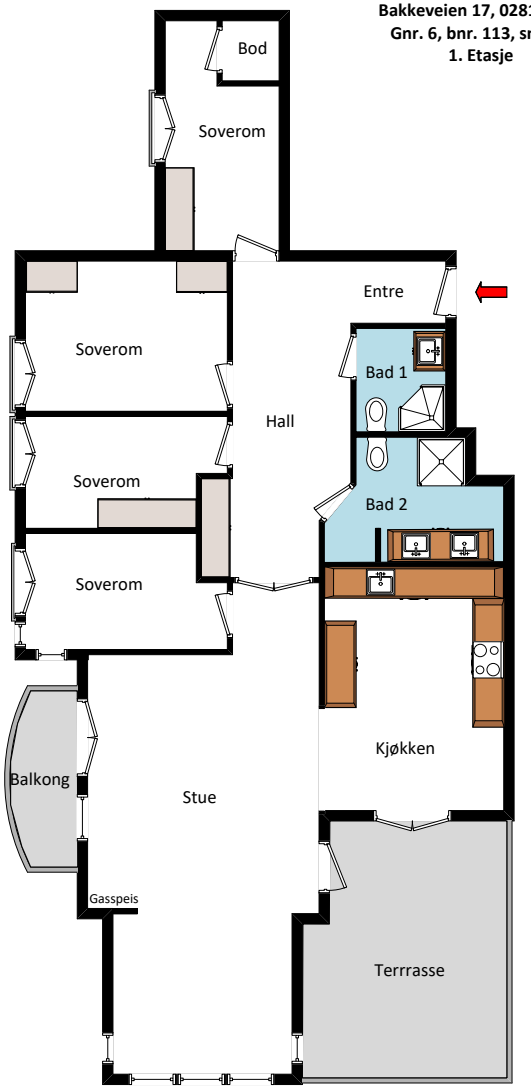
BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	125 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, 2 bad, 4 soverom, bod, stue og kjøkken.
Total BRA: 120 kvm.

BRA-e: 5 kvm. 2 boder
Total BRA: 5 kvm.

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr. 6, bnr. 113, snr. 20
1. Etasje



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte må er ikke eksakte

Murmester Willy
Preintoft
M: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 26.03.2025










































Hotpoint
ARISTON















Informasjon

Bakkeveien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0156/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6, bnr 113, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sasa Tangen

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
376 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 876 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 125 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, 2 bad, 4 soverom, bod, stue og kjøkken.
Total BRA: 120 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Balkong ca 3 kvm
Terrasse ca 17 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas ett Spesifikt forbehold om seksjonens areal på grunn av mye vinkler i seksjonens yttervegger, ligger på ett hjørne. Oppmåling utføres på stedet ved bruk av en håndholdt laser og tommestokk. Dette kan gi avvik i forhold til virkelig størrelse og arealet må ansees som ett ca areal. For nøyaktig arealmåling anbefales det laserscaning av leiligheten fra Romly AS, eller tilsvarende firma.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Kommentar: Ved opprinnelig spisestue er det bygget ett ekstra soverom.
Bod i ett soverom er gjort mindre.

Innhold

5-roms: Entré, 2 bad, 4 soverom, bod, stue og kjøkken.
I kjelleren er det to parkeringsplasser, nr. 23 og 24, med en lader for el. bil.
1 bod ved parkeringsplassen, ca 2 kvm
1 bod i kjelleren ca 3 kvm

Standard

KJØKKEN:
Romslig kjøkken med svært godt med skap- og benkeplass. Innredning fra Sigdal, Herregaard hvitmalt med heltre benkeplate med nedfelt rustfri kum. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser (Kjøleskap Gorenje (2006), Simens oppvaskmaskin (2021), Miele stekeovn (2016) og Electrolux induksjonstopp (2016).)
Elektrisk avtrekksvifte.
Kjøkkenet har god plass til spisebord og dør med direte adkomst til markterrassen.

BAD 1:
Baderommet har fliser på gulv og vegger samt malt himling. Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Dusj med fast kant mot gulvet, glassvegger og skyvedør. Benk med folierte fronter og naturstein benkeplate med servant på toppen. Speil med belysning. Varmekabel i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg.
Sluk i dusjen. Det er ukjent tettesjikt/membran i gulv og på vegger i våtsoner.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette.

BAD 2:
Baderommet har fliser på gulv og vegger samt malt himling.
Sluk i dusjen og ved benken. Det er ukjent tettesjikt/membran i gulv og på vegger i våtsoner. Innredet med dusj, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusj med glassvegg og dør mot rommet. Benk med glatte folierte fronter. Overskap med speildører. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling. Ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

DØRER:
Malt glatt inngangsdør til leiligheten.
Malt dør med isolerglass til terrassen fra stuen

To-fløyet malt dør med isolerglass til franske balkonger og balkong, samt terrasse fra kjøkken.

TERRASSE:
Utgang til terrasse fra stuen og kjøkken. Stenheller lagt på bakken. Direkte utgang til felles hage. Elektrisk markise. Areal ca 17 m2.

BALKONG:
4 stk. franske balkonger i 4 soverom. To-fløyet dør ut. Malt stål i rekkverk. Balkong med utgang fra stuen. Oppført i betong og med fliser på gulvet. Malt stål i rekkverk. Elektrisk markise. Areal ca 3 m2

PIPER OG ILDSTEDER:
Det er montert en gasspeis i stuen. Styres med fjernkontroll. Felles gasstank i sameiet med måler som avregnes en gang pr år.

TAKHØYDE:
Hall ca 2,20 meter
Stuen ca 2,50 meter

GULV:
Fliser i baderom. Øvrige overflater har parkett.

VINDUER:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

HELNINGSAVVIK: :
Fra dør entre i stuen og til midt på gulvet er det målt ca 18 mm høydeforskjell.
Fra dør entre i stuen og til dør balkonger det målt ca 15 mm høydeforskjell.
Fra dør entre i stuen og til åpning kjøkken er det målt ca 16 mm høydeforskjell.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater er malt.

HIMLING:
Malte overflater. Downlights i baderom og entre. Lysskinne med spotter i ett soverom.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har leiligheten malte profilerte dører. Smårutet glass i dør mellom entré og stuen.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:
Solskjermen innvendig på alle av vinduene (2007).
Elektrisk solskjerming utvendig på 3 vinduer i stuen (2005)
Dørtelefon med portåpner og kamera.
Heis mellom etasjene.
Uttak for kabel-TV i stuen.

VANNRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og i kjøkkenbenken. Skap med samlestok er plassert i bad 2. Oppmerket rørene på

skapdøren. Stoppekran på samlestok for kaldt og varmt vann.

AVLØPSRØR:
Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i ett soverom.

VARMT VANN:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

ELEKTRISK ANLEGG:
Det er montert sentralstøvsuger i leiligheta. Aggregat er plassert i bod i ett soverom.

BRANN:
Det er røkvarsler i leiligheten. Pulverapparat 6 kg fra 2025

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Parkering

Seksjonen disponerer 2 garasjeplasser rett ved siden av boden i garasjen og umiddelbar nærhet til trappeoppgang.

Det er montert ladeboks. Ved kontakt med sameiets leverandør Wattlf, aktiveres bruken og kundeforholdet.
Salg/utleie av garasjeplasser til personer som ikke bor i sameiet er ikke tillatt.

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.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at følgende påkostninger og moderiseringer er utført:
Planløsningen ble endret fra opprinnelige skisser i byggeprosessen og ferdigstilt i 2004.
Kjøkken type Sigdal Herregaard oppgradert gjennom tilvalg i byggeprosessen med ekstra skap, tilvalg med massivtre kjøkkenbenk type SPEKVA samt med fliser på veggen. Belysning over kjøkkenbenken ble oppgradert til led-belysning på senere tidspunkt. Påkostet med nye hvitevarer i senere tid.
Slippet parkett i stue og gang i 2016, malt alle overflater og sparklet synlige skiller i betonghimlinger i 2016. I stuen ble det montert utvendig solskjerming, med både markiser (balkong og terrasse) og utvendige persienner med fjernstyring. Det ble satt opp i 2010 sikkerhetsfilm 3M UltraS400 på vinduer mot terrassen som en ekstra sikring mot innbrudd, og som i tillegg har UV-skjerming og hindrer falming av stoffer og gulv. Hele leiligheten er oppgradert med lysdimmere og ekstra stikkontakt til belysning i 2007 og 2009.
Bad 1: Tilvalg i byggeprosessen med baderomsinnredning med bl.a. natursten under vasken og fliser, påkostet med ny WC i 2013 type Duravit, design Philippe Starck, skiftet til ny led lysarmatur over vaskeservanten i senere tid.
Bad 2: i 2013 utbedret bad med tidsriktige fliser (montert flis på flis), ny dusj av merke Tapwell, baderomsmøbel med servanter og WC, begge type Duravit, design

Philippe Starck, speilskap av merke Keuco, lysarmatur i taket AJ Munkegaard av louis poulsen.
Gang påkostet med downlights type Strata av louis poulsen og garderobeskap med skyvedører fra danske KA Interiør. Hovedsoverom er påkostet med garderobeskap med skyvedører fra danske KA Interiør. Øvrige garderobeskap fra IKEA med dørhåndtak type Lulu fra FROST.

2022: Byttet noen takrenner i sameiet
2023: Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i sameiet
2005: Montert markise på balkong og terrasse
2007: Montert ekstra stikkontakter og dimmer for belysning. Montert solavskjerming utvendig
2009: Montert ekstra stikkontakter og dimmer for belysning.
2013: Bad 1. Nytt toalett
2013: Bad 2. Lagt nye flis på flis på vegger og gulv i baderommet, fjernet badekar, installert dusje, nytt toalett og benk.
2016: Slipt gulv i stuen og hall samt malt hele leiligheten.
2021: Montert lader for el. bil
2023: Malt vinduer utvendig. Skiftet utvendig terskel på balkongdør
2024: Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg Malt vinduer utvendig

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Liten bad: ny WC i 2013, Stor bad: ny servant, servantskap, dusj og WC, nye filser lagt på opprinelige fliser i 2013

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke, fra byggetid i 2004.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ekstra stikkkontakter og dimmere for belysning i 2007 og 2009. Utført av Barnholt Elektrodesign.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Høst 2022 og funnet OK.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mer, installert infrastruktur for el-billader i fellesgarasje og et stk billader for boenheten i 2021. Dagensleverandør er Wattif.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2023, Gravco AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i 2024 av Venti-Rens AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt utvendig vinduer i 2023 og 2024 av egen innsats og av MajorService. Skiftet utvendig dørterskel ved balkongdøren i 2023 av MajorService. Slipet gulv i stuen og gang samt malt hele leiligheten i 2016 med egen innsats.

Bygningssakkyndig
Murmester Willy Preintoft AS

Byggemåte
Boligblokk som er tatt i bruk i 2004 med 3 etasjer samt kjeller med garasjeanlegg, boder og en leilighet. Sameiet er organisert i Sameiet Bakkeveien og omfatter 36 seksjoner fordelt på 4 blokker og en enebolig. Seksjon nr. 20 er beliggende som en hjørneleilighet i 1. etasje. Deler av leiligheten er beliggende som 2. etasje mot gangvei. Utgang til balkong fra stuen samt terrasse på bakkeplan med direkte utgang til felles hage.

Flat yttertak som er tekket med papp. Bærende konstruksjoner i betong og stål, utfylt med isolert bindingsverk som er forblendet med murstein i 1. og 2. etasje. Beiset panel i 3. etasje. Støpte etasjeskiller.
Støpt grunnmur.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Veggmonterte eller takmonterte lamper i soverom og stue/kjøkken bl.a. type louis poulsen, samt veggmontert lampe og klokke i gangen medfølger ikke. Også fastmontert hylle (svart) i stuen følger ikke med.

Adgang til utleie
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming ved varmeovner. Varmekabler i baderom. Gasspeis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser strømforbruk i 2024 på 12685 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 757,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel tv, garasje (to parkeringsplasser), kommunale avgifter, vaktmester og gartner tjenester, trappevask, snømåking og strøing, feiing av gangveier og garasjevask, drift og vedlikehold.

Garasje: 242,-
Felleskostnader 5 992,80,-
Kabel-tv 522,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Gassforbruk til gasspeis, ca kr 6000 i året
- Brukt Verisure i alle år, pt er kundeforholdet avsluttet. Ca. kostnad er kr 550 i måneden.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 341,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 898 377,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 569 110,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bakkeveien, orgnr. 987958898

Om sameiet

Sameiet består av 34 seksjoner.
Sameiet Bakkeveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987958898, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Styret opplyser følgende 27.03: Det vil være en økning i felleskostnader i trå med KPI og planlagte større periodiske vedlikeholdsarbeider på alle fire bygg. Årsmøte i sameiet er satt til 15.5.2025 hvor det skal legges frem en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2027 og hvor det skal bl.a. stemmes over måten å finansiere vedlikeholdsarbeidet.

Utover løpende arbeid og organisering rundt faste saker i sameiet samt kontakt med faste leverandører, har styret arbeidet med:
Organisert og koordinert vedlikeholdsspyling av avløpsrør i sameiet.
Organisert og koordinert utskiftning av varmtvannsberedere i nr 15.
Organisert utskifting armaturbelysning med ledlys i garasjen til nr 15 og 17 og utskifting av downlights i entreen til nr 17.
Organisert beskjæring av store trær ved gjesteparkeringsplassen.
Styret har organisert både dugnad på våren og en samling for alle beboere med julegløgg i desember 2023.

Arbeidsplaner for neste periode utover vanlig drift:
Løpende utskifting av varmtvannsberedere etter behov.
Løpende utskifting av armturbelysning og downlights med ledlys i fellesområder og i bodene etter behov.
Organisering av dugnaden til våren og høsten og en samling for alle beboere med julegløgg i desember måned.
Koordinering med andre beboere og sameier i Bakkeveien om en felles løsning for vedlikehold av Bakkeveien om vinterstid (brøyting og strøing av strekningen fra nederst i bakken og fram til Bestumveien).
Organisering og koordinering av utvendig maling av vinduer og trepanel på fasaden er planlagt for 2025, betinget tilstrekkelig disponibel kapital.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har p.t ikke lån.

Fellesformue
Kr 6 670,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 454 511.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
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 eventuelt innbo.

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.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 93064225.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 909 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling ifm felles visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktivt beliggende bolig i barnevennlige omgivelser på Ullern/Bestum med nærhet til fjord og båthavn. Enkel adkomst til sentrum med kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og tog, så vel som trikk. I 2027 ferdigstilles Fornebubanen som skal knytte området med Majorstuen, det er kort vei til framtidig Vækerø T-banestopp. Flotte, opplyste, gang - og sykkelveier fra Sandvika og innover Frognerstranda til Aker Brygge og Bygdøy. I dette området er det også fine tur- og bademuligheter, Vækerø stranda og langs Lysakerelva. Kort vei til idylliske Lysaker brygge med sine cafeer og butikker. Nærmeste kjøpesenter er CC-Vest (4 minutter unna med bil) og det er like kort vei til Skøyen med Harbitz Torg og Karenslyst allé hvor det finnes koselige kafeer, restauranter og et bredt utvalg av butikker og annet service tilbud. Det er skole (både barne- og ungdomsskole samt videregående) og flere barnehager i gangavstand og nærområdet har et godt miljø for barnefamilier med lekeplasser på Blokkajordet og Ullernbanen m.m For den treningsinteresserte er det både SATS og Evo Fitness på Skøyen og ved CC Vest, i tillegg til fine løpestier på Bygdøy og padlemuligheter i Bestumkilen/Oslofjorden.

Utdrag om sameiet, hentet fra sameiets hjemmeside http://sameietbakkeveien.herborvi.no/:

"Sameiet Bakkeveien ble etablert høsten 2004, og består av 4 frittliggende hus med tilsammen 33 boenheter; samt en eldre verneverdig bolig med adresse Øvre Skogvei 8. Sameiet ligger åpent og fritt på toppen av Bakkeveien; et høydedrag beliggende mellom Bestumveien og Øvre Skogvei. Mellom husene er det store, pent opparbeidede uteareales.".

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bakkeveien 15-17 (tidl 3-5, reg 3) - Flermannsboliger - Datert 14.01.2011

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Ved opprinnelig spisestue er det bygget ett ekstra soverom. Laget dels åpen løsning til kjøkken, blendet døren. Bod i ett soverom er gjort mindre. Fjernet liten vegg ved terrassedøren.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/6/113/20:
07.07.1899 - Dokumentnr: 61 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning

BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Servitutt vedr.bestemmelse om bebyggelse godtas avskipet av gnr.6 bnr.542, gnr.6 bnr.540, gnr.6 bnr.142 snr.1 og gnr.6 bnr.151.

15.08.1902 - Dokumentnr: 20 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:36
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1902 - Dokumentnr: 26 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1903 - Dokumentnr: 16 - Bestemmelse om bebyggelse
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1921 - Dokumentnr: 73 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1933 - Dokumentnr: 901029 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1933 - Dokumentnr: 73 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1934 - Dokumentnr: 293 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1953 - Dokumentnr: 6009 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1959 - Dokumentnr: 874 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1961 - Dokumentnr: 4556 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1971 - Dokumentnr: 14666 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2003 - Dokumentnr: 13713 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.BAKKEVN 3
Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri overdragelse av
veigrunn til Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67111 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23419 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

30.06.2005 - Dokumentnr: 41888 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2007 - Dokumentnr: 353585 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Øvre Skogvei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Plikt til fremtidig
vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 329386 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.10.2004 - Dokumentnr: 67111 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/3761
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-2,4-7,9-17,19-36

30.06.2005 - Dokumentnr: 41888 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/3620
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 36.

15.08.1902 - Dokumentnr: 20 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:83 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:83 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:36
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1960 - Dokumentnr: 5408 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:142 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:142 Snr:2
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1971 - Dokumentnr: 14666 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113 Snr:36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2004 - Dokumentnr: 17138 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:313 Snr:2
Best. om fri sikt.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2004 - Dokumentnr: 17773 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:420
Erklæring vedr. fri sikt.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:113

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke på gul liste/Sefrak.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 187 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 307 198,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS. Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Bakkeveien 17

Bakkeveien 17

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 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.)	402 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

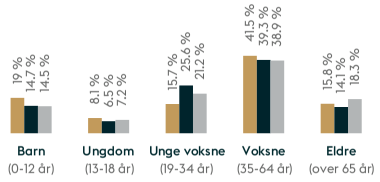
Offentlig transport

Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	7 min 0.6 km
Furulund	Linje 13	8 min 0.6 km
Maritim	Totalt 6 ulike linjer	9 min 0.8 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	18 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.5 km

Barnehager

Ingvildsbarnehage Bestumveien		4 min
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	27 barn	9 min 0.8 km
Holgerslyst barnehage (1-5 år)	40 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bestum/Vækerø	2 086	855
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	8 min
Ullern Tennisbaner	13 min
Ullern Trening	16 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



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bakkeveien 17, 0281 OSLO
OSLO kommune
gnr. 6, bnr. 113, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1323 **Referansenummer:** HV1342

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er tatt i bruk i 2004 med 3 etasjer samt kjeller med garasjeanlegg, boder og en leilighet
Ferdigattest datert 14.01.2011
Sameiet er organisert i Sameiet Bakkeveien og omfatter 36 seksjoner fordelt på 4 blokker og en enebolig

Seksjon nr. 20 er beliggende som en hjørneleilighet i 1. etasje.
Deler av leiligheten er beliggende som 2. etasje mot gangvei.
Utgang til balkong fra stuen samt terrasse på bakkeplan med direkte utgang til felles hage.
Fransk balkong i 4 soverom.

Innredet med Entre, 2 baderom, 4 soverom, bod, stue og kjøkken.

I kjelleren er det to parkeringsplasser, nr. 23 og 24, med en lader for el. bil.
1 bod ved parkeringsplassen, ca 2 m²
1 bod i kjelleren ca 3 m²

NOEN AV REGISTRERTE AVVIK:
Baderom med utstyr, konstruksjoner og membraner fra byggeåret
Elektrisk anlegg fra byggeåret uten dokumentasjon.
Sprekker i himling i to soverom.
Noe helningsavvik i stuen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

BYGNINGEN:
Flat yttertak som er tekket med papp.
Bærende konstruksjoner i betong og stål, utfylt med isolert bindingsverk som er forblendet med murstein i 1. og 2. etasje.
Beiset panel i 3. etasje.
Støpte etasjeskiller.
Støpt grunnmur.

LEILIGHETEN:
VINDUER:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

DØRER:
Malt glatt inngangsdør til leiligheten.
Malt dør med isolerglass til terrassen fra stuen
To-fløyet malt dør med isolerglass til franske balkonger og balkong, samt terrasse fra kjøkken.

TERRASSE:
Utgang til terrasse fra stuen og kjøkken. Stenheller lagt på bakken.
Direkte utgang til felles hage. Elektrisk markise. Areal ca 17 m²

BALKONG:
4 stk. franske balkonger i 4 soverom. To-fløyet dør ut. Malt stål i rekkverk.
Balkong med utgang fra stuen. Oppført i betong og med fliser på gulvet. Malt stål i rekkverk. Elektrisk markise. Areal ca 3 m²

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Fliser i baderom. Øvrige overflater har parkett.

HELNINGSAVVIK: :
Fra dør entre i stuen og til midt på gulvet er det målt ca 18 mm høydeforskjell.
Fra dør entre i stuen og til dør balkonger det målt ca 15 mm høydeforskjell.
Fra dør entre i stuen og til åpning kjøkken er det målt ca 16 mm høydeforskjell.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater er malt.

HIMLINGER:
Malte overflater.
Downlights i baderom og entre. Lysskinne med spotter i ett soverom.

TAKHØYDER:
Hall ca 2,20 meter
Stuen ca 2,50 meter

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

PIPER OG ILDSTEDER:
Det er montert en gasspeis i stuen. Styres med fjernkontroll. Felles gasstank i sameiet med måler som avregnes en gang pr. år.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har Leiligheten malte profilerte dører. Smårutet glass i dør mellom entre og stuen

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:
Solskjermen innvendig på alle av vinduene. 2007
Elektrisk solskjerming utvendig på 3 vinduer i stuen. 2005
Dørtelefon med portåpner og kamera.
Heis mellom etasjene.
Uttak for kabel-TV i stuen.

VÅTROM Gå til side

Baderom 1:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har fliser på gulv og vegger samt malt himling.
Sluk i dusjen. Det er ukjent tettesjikt/membran i gulv og på vegger i våtsoner.
Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Dusj med fast kant mot gulvet, glassvegger og skyvedør.
Benk med folierte fronter og naturstein benkeplate med servant på toppen. Speile med belysning. Varmekabel ri gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette.

Baderom 2:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har fliser på gulv og vegger samt malt himling.
Sluk i dusjen og ved benken. Det er ukjent tettesjikt/membran i gulv og på vegger i våtsoner. Innredet med dusj, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusj med glassvegg og dør mot rommet. Benk med glatte folierte fronter. Overskap med speildører. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet.
Downlights i himling. Ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra Sigdal, Herregaard hvitmalt. Heltre benkeplate med 1 nedfelt rustfri kum. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med kerams topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte. Spiseplass. Dels åpen løsning til stuen. Utgang til terrassen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og i kjøkkenbenken.
Skap med samlestok er plassert i bad 2. Oppmerket rørene på skapdøren. Stoppekran på samlestok for kaldt og varmt vann.

AVLØPSRØR:
Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i ett soverom.

OPPVARMING:
Oppvarming ved varmeovner.
Varmekabler i baderom.
Gasspeis i stuen.

VARMT VANN:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

ELEKTRISK ANLEGG:
Det er montert sentralstøvsuger i leiligheta. Aggregat er plassert i bod i ett soverom.

BRANN:
Det er røkvarsler i leiligheten.
Pulverapparat 6 kg fra 2025

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

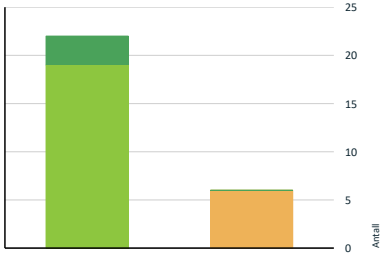
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ved opprinnelig spisestue er det bygget ett ekstra soverom. Laget dels åpen løsning til kjøkken, blendet døren. Bod i ett soverom er gjort mindre. Fjernet liten vegg ved terrassedøren.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Tilbygg / modernisering

2022	Sameiet	Byttet noen takrenner
2023	Sameiet	Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene
2005	Seksjon 20	Montert markise på balkong og terrasse
2007	Seksjon 20	Montert ekstra stikkontakter og dimmer for belysning. Montert solavskjerming utvendig
2009	Seksjon 20	Montert ekstra stikkontakter og dimmer for belysning.
2013	Seksjon 20	Bad 1. Nytt toalett Bad 2. Lagt nye flis på flis på vegger og gulv i baderommet, fjernet badekar, installert dusje, nytt toalett og benk.
2016	Seksjon 20	Slipt gulv i stuen og hall samt malt hele leiligheten.
2021	Seksjon 20	Montert lader for el. bil
2023	Seksjon 20	Malt vinduer utvendig Skiftet utvendig terskel på balkongdør
2024	Seksjon 20	Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg Malt vinduer utvendig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004

TG 1 Dører

Malt glatt inngangsdør til leiligheten.
Malt dør med isolerglass til terrassen fra stuen
To-fløyet malt dør med isolerglass til franske balkonger og balkong, samt terrasse fra kjøkken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

4 stk. franske balkonger i 4 soverom. To-fløyet dør ut. Malt stål i rekkverk.

Balkong med utgang fra stuen. Oppført i betong og med fliser på gulvet. Malt stål i rekkverk. Elektrisk markise. Areal ca 3 m²

Utgang til terrasse fra stuen og kjøkken. Stenheller lagt på bakken. Direkte utgang til felles hage. Elektrisk markise. Areal ca 17 m²

Årstall: 2004

Tilstandsrapport



Terrasse



Balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater er malt.

HIMLING:
Malte overflater.
Downlights i baderom og entre. Lysskinne med spotter i ett soverom.

TAKHØYDER:
Hall ca 2,20 meter
Stuen ca 2,50 meter

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det i himling i to soverom er sprekker, muligens etter rystelser ved sprenging av Fornebubanen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn. Når arbeider er ferdige, utbedres sprekkene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

HELNINGSAVVIK:
Fra dør entre i stuen og til midt på gulvet er det målt ca 18 mm høydeforskjell.
Fra dør entre i stuen og til dør balkonger det målt ca 15 mm høydeforskjell.
Fra dør entre i stuen og til åpning kjøkken er det målt ca 16 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

En lovendring fastsatte at alle boliger som er bygget etter 1. juli 2010 skal ha radonsperre. Fra 2014 skal alle bygninger har radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert en gasspeis i stuen. Styres med fjernkontroll. Felles gasstank i sameiet med måler som avregnes en gang pr. år.

Gasspeisen er ikke kontrollert eller testet. Må utføres av egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra utvendig visuell vurdering samt opplysninger fra eier om bruken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har Leiligheten malte profilerte dører.
Smårutet glass i dør mellom entre og stuen

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Solskjermen innvendig på alle av vinduene. 2007
Elektrisk solskjerming utvendig på 3 vinduer i stuen. 2005
Dørtelefon med portåpner og kamera.
Heis mellom etasjene.
Uttak for kabel-TV i stuen.

Tilstandgraden er satt ut fra utvendig visuell vurdering samt opplysninger fra eier om bruken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 15 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk
Det er målt 10 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Det er fast kant ved dusjen. Ikke avrenning fra hele rommet og til sluk.

Baderommet er 21 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert i gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Konsekvens ved manglende avrenning er lekkasje ut i tilstøtende entre.
Det må etableres avrenning fra hele rommet og til sluk.

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inngang fra entre.
Baderommet Har fliser på gulv og vegger samt malt himling.
Sluk i dusjen. Det er ukjent tettesjikt/membran i gulv og på vegger i våtsoner.
Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Dusj med fast kant mot gulvet, glassvegger og skyvedør. Benk med folierte fronter og naturstein benkeplate med servant på toppen. Speile med belysning. Varmekabel ri gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg.

Takstmann har ikke testet eller kontrollert ventilasjonen.
Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette.
Det er under befaringen informert eier om hennes utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Baderommets konstruksjon er på grunn av alder en sikkerhetsrisiko.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

EIER OPPLYSER:
I 2013 ble det lagt flis på flis i baderommet, fjernet badekar, installert dusje, nytt toalett og benk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 43 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk
Det er målt 15 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er to sluk i rommet. Ett ved benken og ett i dusjen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Klemring ved benken er dels skjult av fliselim.

Baderommet er 21 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Klemringen skal være synlig, må rengjøres.

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Sluk i dusjen



Sluk ved benken

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inngang fra entre.
Baderommet har fliser på gulv og vegger samt malt himling.
Sluk i dusjen og ved benken. Det er ukjent tettesjikt/membran i gulv og på vegger i våtsoner.
Innredet med dusj, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusj med glassvegg og dør mot rommet. Benk med glatte folierte fronter. Overskap med speildører. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling. Ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med ventil i tak til leilighetens ventilasjonsanlegg.

Takstmann har ikke testet eller kontrollert ventilasjonen.
Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette.
Det er under befaringen informert eier om hennes utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Baderommets konstruksjon er på grunn av alder en sikkerhetsrisiko.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Sigdal, Herregaard hvitmalt. Heltre benkeplate med 1 nedfelt rustfri kum. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med kerams topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte. Spiseplass. Dels åpen løsning til stuen. Utgang til terrassen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Luften trekkes gjennom kjøkkenhetten og sendes ut over tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og i kjøkkenbenken.
Skap med samlestok er plassert i bad 2. Oppmerket rørene på skapdøren. Stoppekran på samlestok for kaldt og varmt vann.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i ett soverom.
Eier har utført rens av ventilasjonsanlegget i 2024

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved varmeovner.
Varmekabler i baderom.
Gasspeis i stuen.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvannsforsyning gjennom felles varmtvannsberedere. Ikke vurdert da utskifting/vedlikehold av felles beredere er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i leiligheta. Aggregat er plassert i bod i ett soverom.

Leiligheten har sentralstøvsuger med eget aggregat og ledningsnett, dette er ikke kontrollert og gitt TGIU, da det ikke er mulighet for inspeksjon av anlegget da det er skjult i konstruksjonen samt at aggregater er utenfor kompetanseområdet til en bygningstakstmann. Det tas derfor Spesifikt forbehold om tilstanden på anlegget. Det anbefales kontroll av egen fagmann.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 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.

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

Sikringsskapet er plassert i entre ved inngangsdøren. Automatsikringer. Det er 16 fordelingskurser samt jordfeilbryter.

EIER OPPLYSER:
Kontroll utført høsten 2022 og funnet ok.
Tilsynsrapporten er ikke fremlagt.

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.
   2004 Ved installasjon av anlegget
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Montert noen nye kurser og stikkontakter i 2007.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn eller andre kontrollinstanser. På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av anlegget

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





Brannteknikse forhold

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

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

Det er røkvarsler i leiligheten.
Pulverapparat 6 kg fra 2025

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

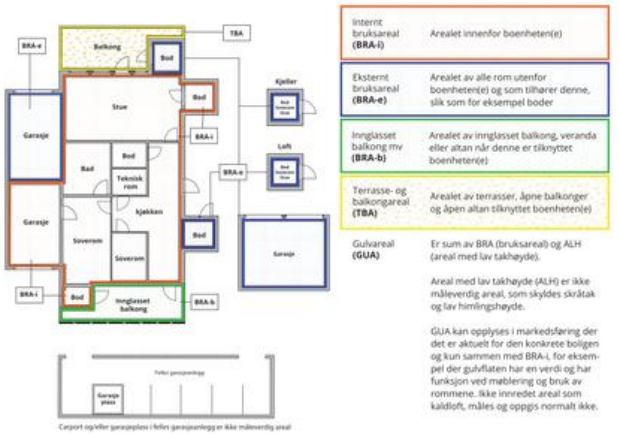
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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.

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	120			120	20
Kjeller		5		5	
SUM	**120**	**5**			**20**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod, Stue, Kjøkken		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Terrasse ca 17 m²
Balkong ca 3 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
2 boder i kjelleren ca 5 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas ett Spesifikt forbehold om seksjonens areal på grunn av mye vinkler i seksjonens yttervegger, ligger på ett hjørne. Oppmåling utføres på stedet ved bruk av en håndholdt laser og tommestokk. Dette kan gi avvik i forhold til virkelig størrelse og arealet må ansees som ett ca areal.
For nøyaktig arealmåling anbefales det laserscaning av leiligheten fra Romly AS, eller tilsvarende firma.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ved opprinnelig spisestue er det bygget ett ekstra soverom. Laget dels åpen løsning til kjøkken, blendet døren. Bod i ett soverom er gjort mindre. Fjernet liten vegg ved terrassedøren.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punktet Tilbygg / modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Sasa Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	6	113		20	6904.1 m²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Ikke relevant

Adresse
Bakkeveien 17

Hjemmelshaver
Tangen Sasa

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bakkeveien	121 / 3620	OBOS Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 55 00	987958898

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i blindvei i boligstrøk med villabebyggelse på Bestum. Kort vei til nærbutikk samt til CC-vest med mange typer forretninger. Gode offentlige kommunikasjoner med By-trikk og buss. Seksjonen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-, datert

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og trør. Asfaltert gårdsplass og adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Boligblokk som er tatt i bruk i 2004 med 3 etasjer samt kjeller med garasjeanlegg, boder og en leilighet.
Ferdigattest datert 14.01.2011
Sameiet er organisert i Sameiet Bakkeveien og omfatter 36 seksjoner fordelt på 4 blokker og en enebolig

Seksjon nr. 20 er beliggende som en hjørneleilighet i 1. etasje. Deler av leiligheten er beliggende som 2. etasje mot gangvei.
Utgang til balkong fra stuen samt terrasse på bakkeplan med direkte utgang til felles hage.
Fransk balkong i 4 soverom.

Innredet med Entre, 2 baderom, 4 soverom, bod, stue og kjøkken.

I kjelleren er det to parkeringsplasser, nr. 23 og 24, med en lader for el. bil.
1 bod ved parkeringsplassen, ca 2 m²
1 bod i kjelleren ca 3 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.03.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.03.2025	Utfylt av eier / eiere	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	25.03.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.01.2011	Oversendt av Plan- og bygningsetaten	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 113
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/HV1342

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tangen, Sasa	9578-5992-4-3558737	2025-03-26 12:46:34

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0156/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkeveien 17, 0281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Sasa Tangen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93064225
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Liten bad: ny WC i 2013, Stor bad: ny servant, servantskap, dusj og WC, nye filser lagt på opprinelige fliser i 2013

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veidekke, fra byggetid i 2004

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ekstra stikkkontakter og dimmere for belysning i 2007 og 2009. Utført av Barnholt Elektrodesign

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høst 2022 og funnet OK.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mer, installert infrastruktur for el-billader i fellesgarasje og et stk billader for boenheten i 2021. Dagensleverandør er Wattif.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2023, Gravco AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i 2024 av Venti-Rens AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt utvendig vinduer i 2023 og 2024 av egen innsats og av MajorService. Skiftet utvendig dørterskel ved balkongdøren i 2023 av MajorService. Slipet gulv i stuen og gang samt malt hele leiligheten i 2016 med egen innsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Merket i 2024 noen få sprekker i hjørner mellom tak og vegg etter sprenging av tunnel til Fornebubannen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra byggetid i 2003/2004

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Årsmøte i Sameiet Bakkeveien er satt til 15.5.2005 og det plannlegges til å legge fram oppdatert vedlikeholdsplan for 2025-2027 og måte å fiansiere den på.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0156/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tangen, Sasa	**2025-03-26**

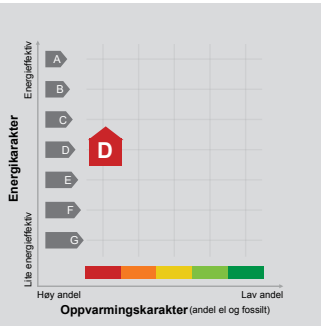
Identifikasjon

bankID Tangen, Sasa

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkeveien 17
Postnummer	0281
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81740011
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-95760
Dato	21.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 508 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 295 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	117 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Camilla Lindstad
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.lindstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0156/25 . Vår ref.: 5650-1-20 Dato: 21.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bakkeveien
Organisasjonsnr:	987958898
Seksjonseier:	Tangen, Sasa
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	6
Bnr.	113

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93064225.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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: 6 756,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	242,00	
Felleskostnader	5 992,80	
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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 024,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	6 670,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Sasa Tangen, 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.
Styrets kontaktinfo: bakkeveien@styrerommet.no
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 6 570,– 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

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 eventuelt innbo.

§ 9 GARASJEPLASSER

Seksjonene 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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bakkeveien

Møtedato: 09.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ullern Menighetshus

Til stede: 16 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christian Norløff.

Møtet ble åpnet av Sasa Tangen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Christian Norløff foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Christian Norløff foreslått. Som protokollvitne ble

   Helge Heyerdal Follestad foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen innkomne saker

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Sasa Tangen foreslått.
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Henrik Bager foreslått.
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Sigrid Waack foreslått.
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:45. Protokollen signeres av

Møteleder Christian Norløff/s/
Navn:

Fører av protokollen Christian Norløff/s/
Navn:

Protokollvitne 1 Henrik Heyerdal Follestad/s/
Navn:

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

	Navn	Valgt for
Leder	Sasa Tangen	24-25
Styremedlem	Georg Volter Peterson	23-25
Styremedlem	Henrik Bager	24-26
Varamedlem	Sigrid Waack	24-25

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
9. april 2024 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet 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 forslåtte møteleder 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. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5650 Sameiet Bakkeveien.pdf
2. 5650 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat velges på årsmøtet 1

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

- Kandidat velges på årsmøtet 2

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

- Kandidat velges på årsmøtet 3

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BAKKEVEIEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BAKKEVEIEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: 1AX3S-BWN68-M7EXE-1OYEE-NB5Q0-J2QWO

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1AX3S-BWN68-M7EXE-1OYEE-NB5QD-JZQWO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-08 19:20:51 UTC

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: 1AX3S-BWN68-M7EXE-1OYEE-NB5QD-JZQWO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sasa Tangen	Bakkeveien 17
Styremedlem	Helge Heyerdahl Follestad	Bakkeveien 15
Styremedlem	Georg Volter Peterson	Bakkeveien 19
Varamedlem	Janet Lynne Ficken	Bakkeveien 21

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bakkeveien
Sameiet består av 34 seksjoner.
Sameiet Bakkeveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 987958898, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
6 113

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

Sameiet Bakkeveien har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I løpet av 2023 har nåværende styret avholdt 6 formelle styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt pr e-post og telefon.

Utover løpende arbeid og organisering rundt faste saker i sameiet samt kontakt med våre faste leverandører, har styret arbeidet med:

Organisert og koordinert vedlikeholdsspyling av avløpsrør i sameiet.

Organisert og koordinert utskiftning av varmtvannsberedere i nr 15.

Organisert utskifting armaturbelysning med ledlys i garasjen til nr 15 og 17 og utskifting av downlights i entreen til nr 17.

Organisert beskjæring av store trær ved gjesteparkeringsplassen.

Styret har organisert både dugnad på våren og en samling for alle beboere med julegløgg i desember 2023.

Arbeidsplaner for neste periode utover vanlig drift:

Løpende utskifting av varmtvannsberedere etter behov.

Løpende utskifting av armturbelysning og downlights med ledlys i fellesområder og i bodene etter behov.

Organisering av dugnaden til våren og høsten og en samling for alle beboere med julegløgg i desember måned.

Koordinering med andre beboere og sameier i Bakkeveien om en felles løsning for vedlikehold av Bakkeveien om vinterstid (brøyting og strøing av strekningen fra nederst i bakken og fram til Bestumveien).

Organisering og koordinering av utvendig maling av vinduer og trepanel på fasaden er planlagt for 2025, betinget tilstrekkelig disponibel kapital.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 454 511.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bakkeveien.

Lån
Sameiet Bakkeveien har ikke lån

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

Budsjettet er basert på økninger i felleskostnader for året 2024.

Felleskostnader: 5% økning fra 01.01.24
Garasje:10% økning fra 01.01.24

SAMEIET BAKKEVEIEN
ORG.NR. 987 958 898, KUNDENR. 5650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 190 349	1 926 180	2 032 000	2 136 398
Ladeinntekter EL-bil		47 030	14 756	10 000	40 000
Andre inntekter		0	661 916	200 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 237 379**	**2 602 852**	**2 242 000**	**2 446 398**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-4 025	-4 025	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-9 791	-7 138	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-90 218	-86 735	-92 400	-98 000
Konsulenthonorar	6	-7 445	-11 164	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-525 446	-777 943	-523 000	-463 000
Forsikringer		-191 419	-168 848	-185 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-373 381	-309 928	-356 928	-420 093
Energi/fyring	9	-419 044	-686 664	-620 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 789	-196 272	-213 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-331 647	-253 168	-125 650	-361 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 236 664**	**-2 570 345**	**-2 208 938**	**-2 410 553**
DRIFTSRESULTAT		**715**	**32 507**	**33 062**	**35 845**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 754	18 934	0	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 754**	**18 934**	**0**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**24 469**	**51 441**	**33 062**	**55 845**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		24 469	51 441		

SAMEIET BAKKEVEIEN
ORG.NR. 987 958 898, KUNDENR. 5650

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	35 554	39 579
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 554**	**39 579**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		306	67
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		68 227	61 219
Driftskonto OBOS-banken		222 286	559 872
Skattetrekkskonto OBOS-banken		440	440
Sparekonto OBOS-banken		251 816	385
SUM OMLØPSMIDLER		**543 075**	**622 018**
SUM EIENDELER		**578 629**	**661 597**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		490 065	465 596
SUM EGENKAPITAL		**490 065**	**465 596**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 330	48 850
Leverandørgjeld		69 234	147 151
SUM KORTSIKTIG GJELD		**88 564**	**196 001**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**578 629**	**661 597**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Sameiet Bakkeveien

Sasa Tangen/s/ Helge Heyerdahl Follestad/s/ Georg Volter Peterson/s/

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	1 760 064
Kabel-tv	212 976
Gass avregning	157 909
Garasje	59 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 190 349**

NOTE: 3
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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 791.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 445
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 445**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-48 840
Drift/vedlikehold VVS	-141 863
Drift/vedlikehold elektro	-64 453
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 244
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 097
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-525 446**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-279 652
Renovasjonsavgift	-93 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-373 381**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-286 919
Andre fyringskostnader	-132 125
SUM ENERGI / FYRING	**-419 044**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 673
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 563
Lyspærer og sikringer	-5 170
Vaktmestertjenester	-225 000
Renhold ved firmaer	-74 724
Andre fremmede tjenester	-660
Trykksaker	-662
Porto	-100
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-2 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-331 647**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 431
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	549
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 093
SUM FINANSINNTEKTER	**23 754**

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Utelys		
Tilgang 2017	60 375	
Avskrevet tidligere	-20 796	
Avskrevet i år	-4 025	
		35 554
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**35 554**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-4 025**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93064225. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2010	Utvendig vedlikehold	Alt liggende panel ble malt/beiset. Behandling av utside vinduer.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24
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: _____

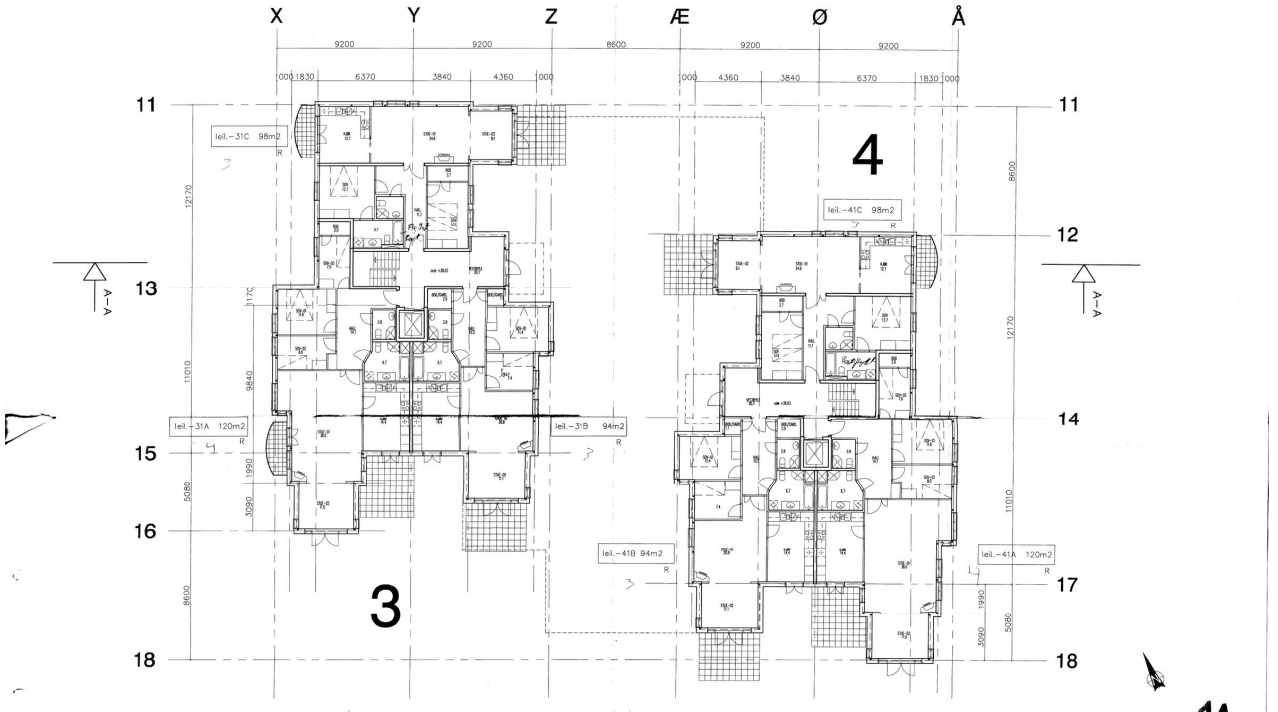
_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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



14

endringsmelding 26.06.03

F	23.06.03	AREALER PÅ ALLE BOM SJEKKET
E	13.06.03	PLANER OPPDATERT
D	09.05.03	PLANER OPPDATERT

BAKKEVEIEN — VEIDEKKE ENTREPRENØR AS — M 1:100 — DATO 03.03.03

HUS 3 OG 4 OVERSIKTSPLAN - 1. ETASJE — A-108 F

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

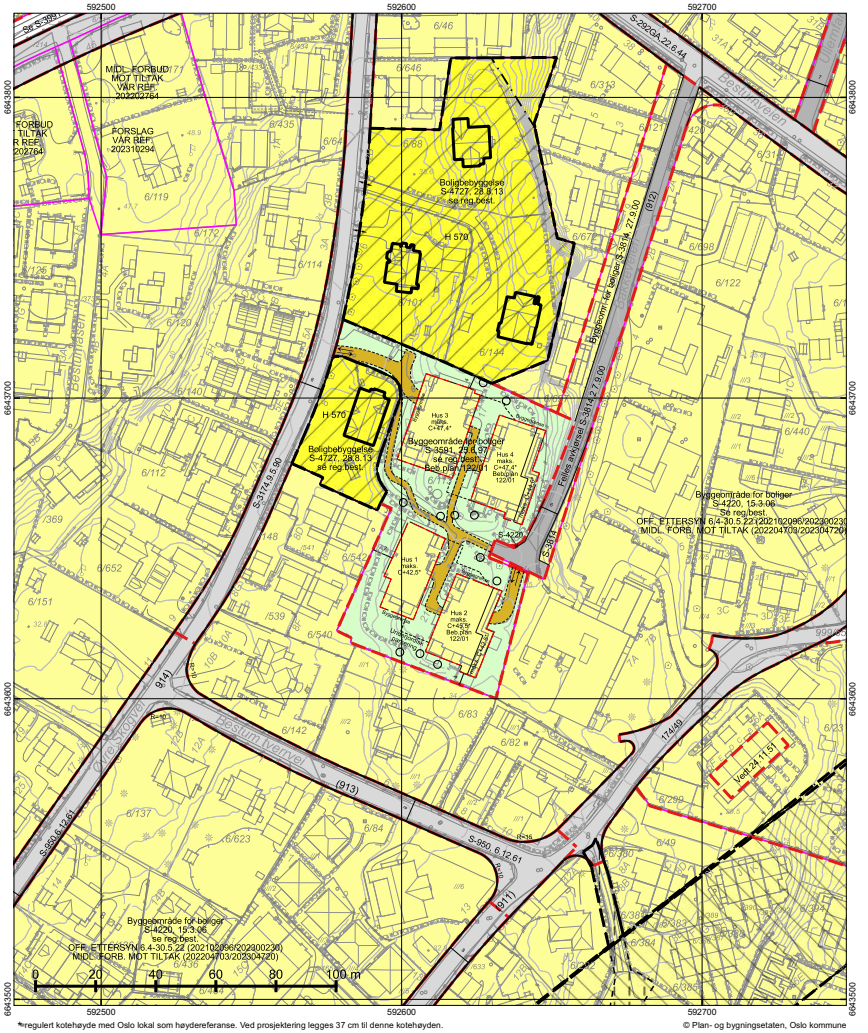
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140020/ 86508113
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: BAKKEVEIEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/113

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


592500
592600
592700
6643800
6643700
6643600
6643500
MIDL. FORBUD/ MOT TILTAK VÅR REF. 202207264
FORSLAG VÅR REF. 202310294
FORBUD TILTAK R REF. 202764
Boligbebyggelse S-4727..28.8.13 se reg.best
H 570
Byggeområde for boliger S-4591..29.4.97 se reg.best. Bes.plan 12201
Hus 3 maks C=47,4°
Hus 4 maks C=47,4° Bebplan 12201
Hus 1 maks C=42,5°
Hus 2 maks C=42,5° Bebplan 12201
S-4220
Byggeområde for boliger S-4220..15.3.06 Se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Bestumveien
Ole Deviks vei
Parkveien
(913)
(911)
(914)
S-3145.8.50
S-3814.27.0.00
S-3814.27.0.00
S-3814.27.0.00
S-2920A.22.6.44
S-3814.27.0.00
S-3814.27.0.00
S-3814.27.0.00

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

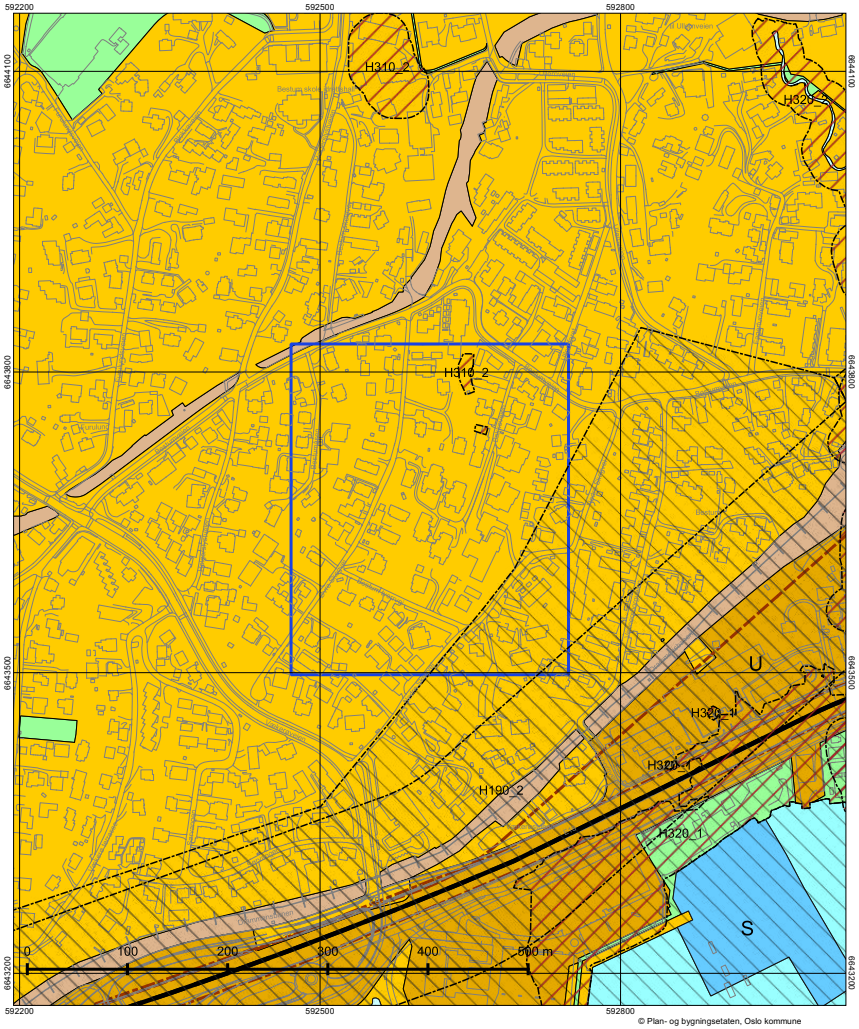
Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140020/ 86508113
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: BAKKEVEIEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/113

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.



Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140020/86508113
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
BAKKEVEIEN 17

Dato: 20.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508113
8390119

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20250320 for BAKKEVEIEN 17.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

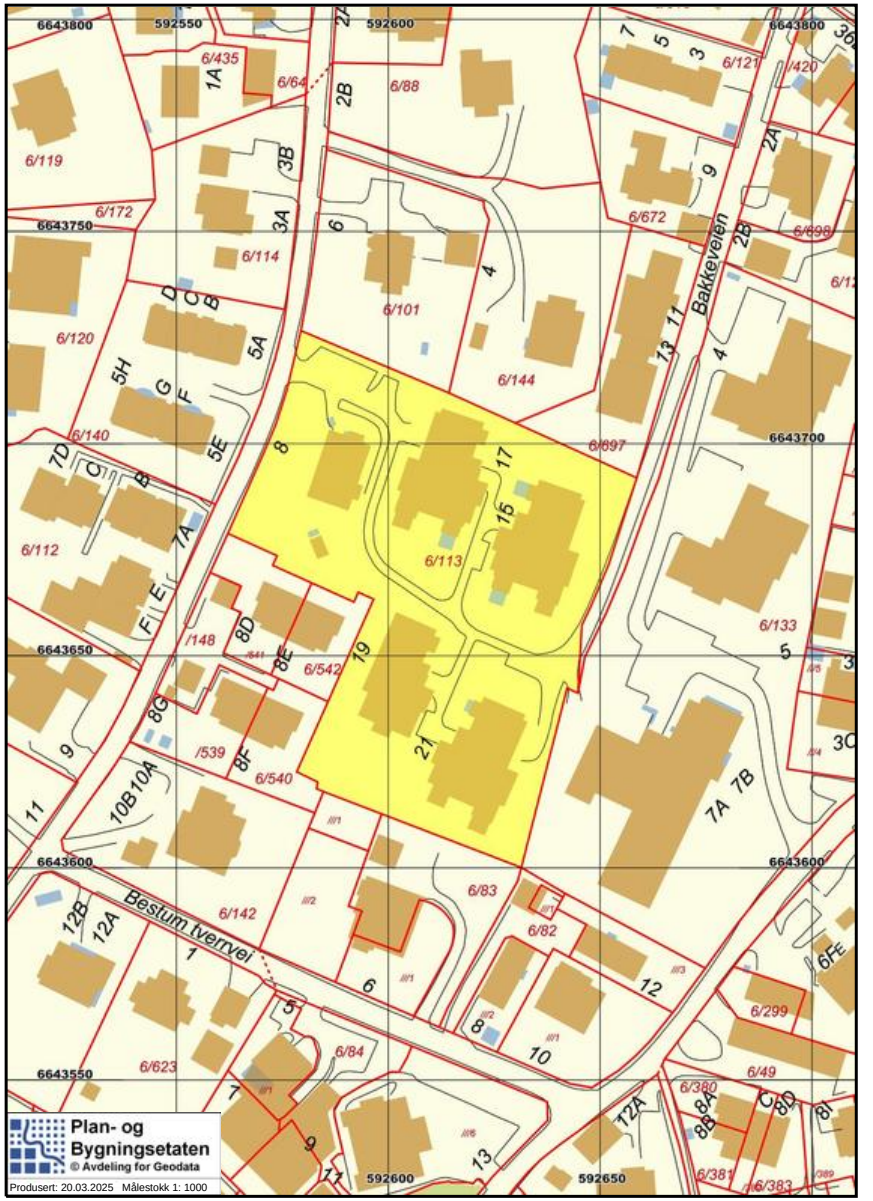
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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.

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.

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 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.

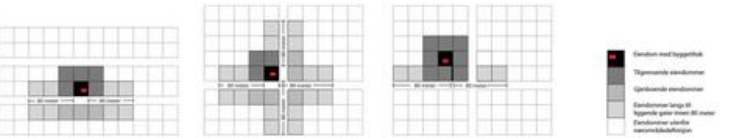
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

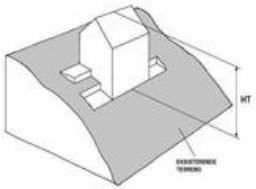
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

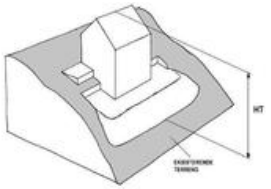
Følgende høyder tillates:

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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

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

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707517/26007838
Bestilling: C3 2025-03-21 106

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67111	105	1.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 OSLO

[X] Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
[ ] Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	6	113		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
936 946 348	Veidekke Eiendom AS		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 67111
01 OKT 2004
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVERAMBETE

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

S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	87	B G	11	B	128	B	21	B	92	B G	31	B	89	B
2	B	69	B G	12	B	70	B	22	B	99	B G	32	B	151	B
3	N	52		13	B	109	B	23	B	121	B	33	B	72	B
4	B	61	B G	14	B	97	B	24	B	92	B G	34	B	129	B
5	B	51	B G	15	B	89	B	25	B	99	B G	35	B	76	B
6	B	125	B G	16	B	216	B	26	B	109	B	36	B	254	B G
7	B	80	B G	17	B	115	B G	27	B	97	B				
8	B	121	B	18	N	89		28	B	89	B				
9	B	92	B G	19	B	115	B G	29	B	109	B				
10	B	99	B G	20	B	121	B	30	B	97	B				
SUM BRØK	837			SUM BRØK	1149			SUM BRØK	1004			SUM BRØK	771		

SUM BRØK (TELLERE) 3761 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr: 67111 Tinglyst: 01.10.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Side 1 av 3

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [a)]
		LEIF E. JOHANSEN for	
		Veidekke Eiendom AS	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [10]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
6	113		1-36	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
29/9-04	Hans Hammer	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

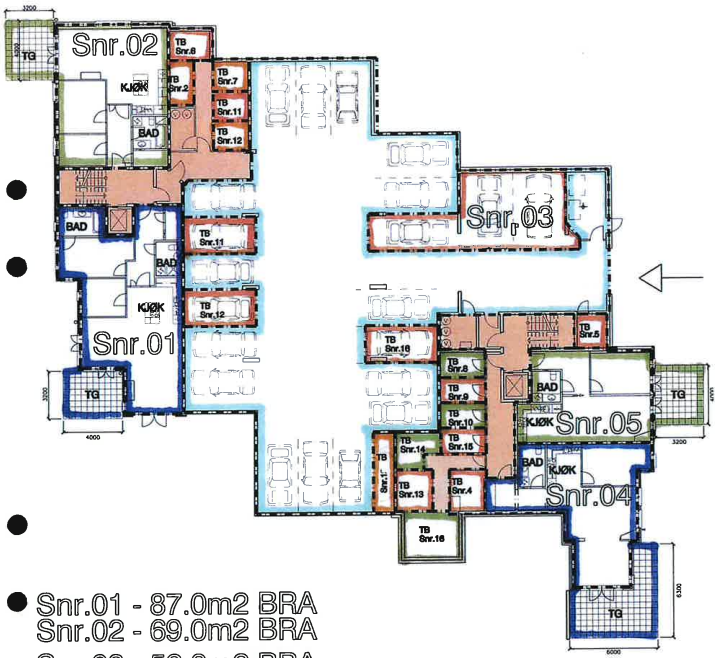
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



Snr.01 - 87.0m2 BRA
Snr.02 - 69.0m2 BRA
Snr.03 - 52.0m2 BRA
Snr.04 - 61.0m2 BRA
Snr.05 - 51.0m2 BRA

VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

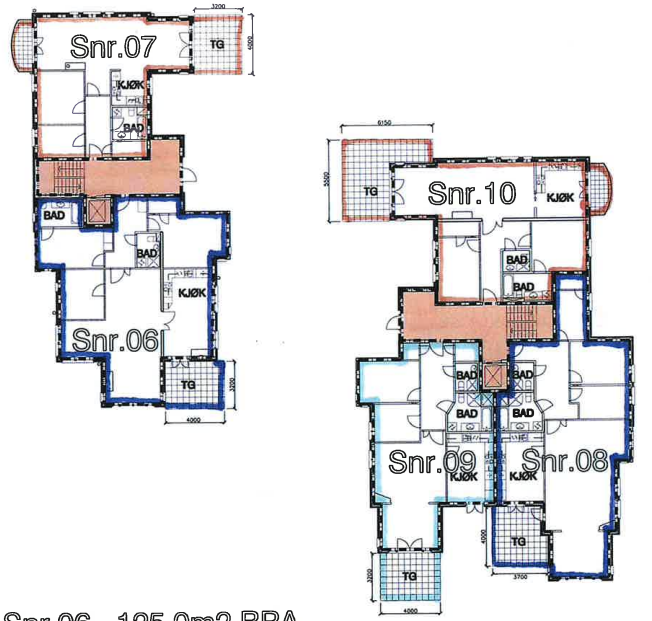
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 1 OG 2 SOKKELETASJE		Dato: 10.06.04
			Tegn.nr. 01 / Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



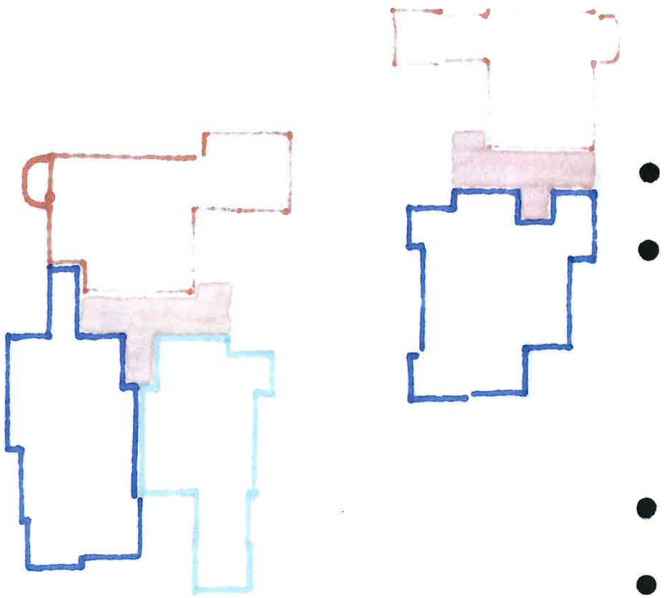
Snr.06 - 125.0m2 BRA
Snr.07 - 80.0m2 BRA

Snr.08 - 121.0m2 BRA
Snr.09 - 92.0m2 BRA
Snr.10 - 99.0m2 BRA

VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

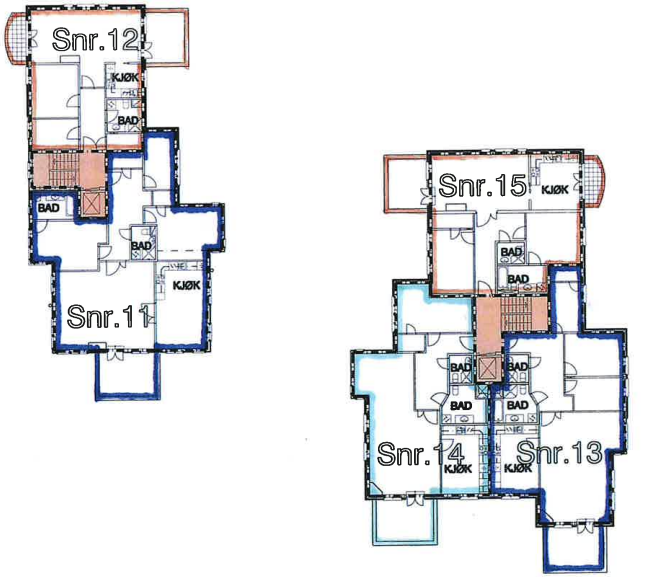
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 1 OG 2 1. ETASJE		Dato: 10.06.04 Tegn.nr. 02 Rev.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



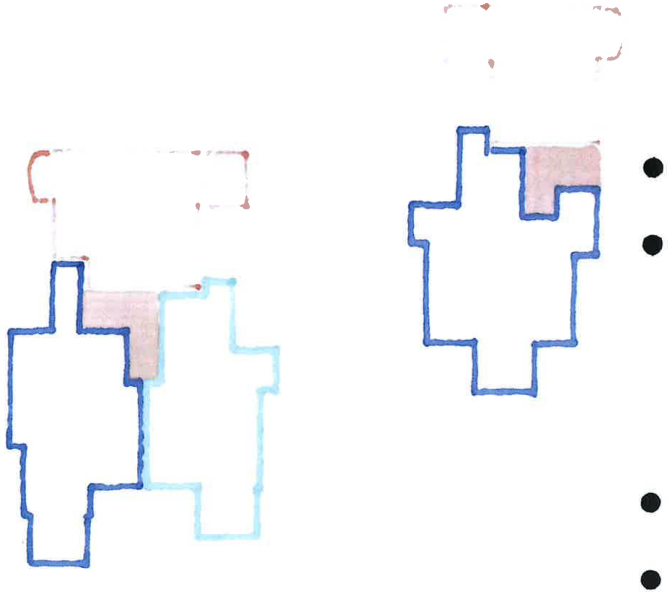
Snr.11 - 128.0m2 BRA
Snr.12 - 70.0m2 BRA

Snr.13 - 109.0m2 BRA
Snr.14 - 97.0m2 BRA
Snr.15 - 89.0m2 BRA

VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

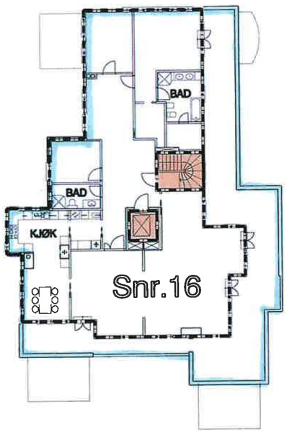
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113 BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 1 OG 2 2. ETASJE	Dato: 10.06.04 Tegn.nr. 03 Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

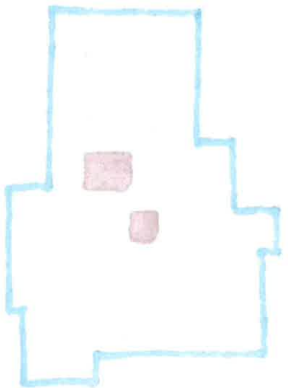


Snr.16 - 216.0m2 BRA

VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt: G.nr.6 / B.nr.113 BAKKEVEIEN 3		MÅL
Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING HUS 1 OG 2 3. ETASJE	Dato: 10.06.04 Tegn.nr.: 04	Rev.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

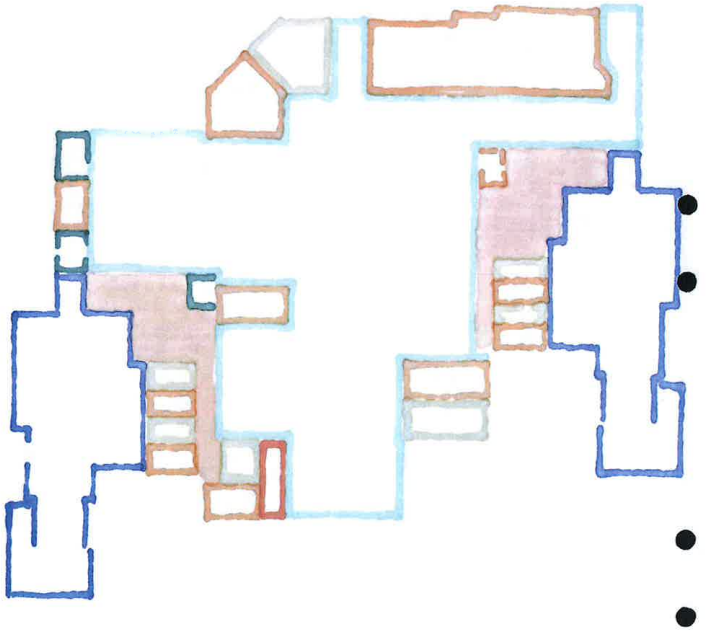


Snr.17 - 115.0m2 BRA
Snr.18 - 89.0m2 BRA
Snr.19 - 115.0m2 BRA

VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

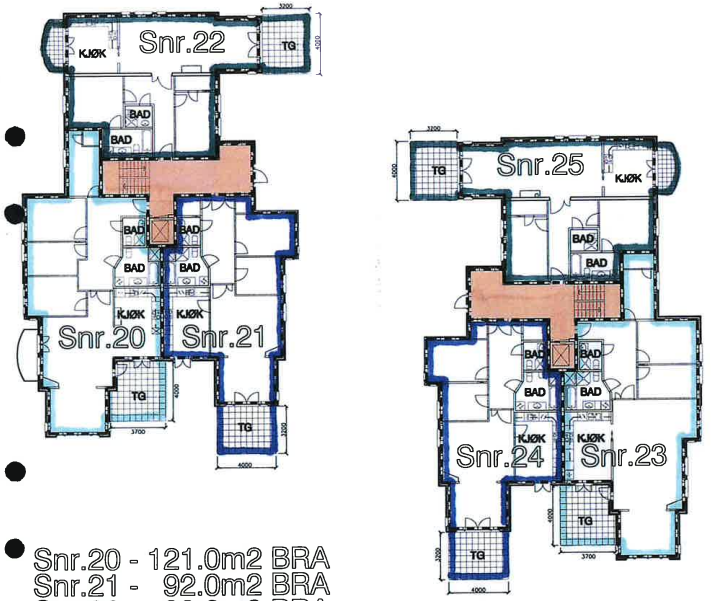
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113 BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 SOKKELETASJE	Dato: 10.06.04 Tegn.nr. 05 Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



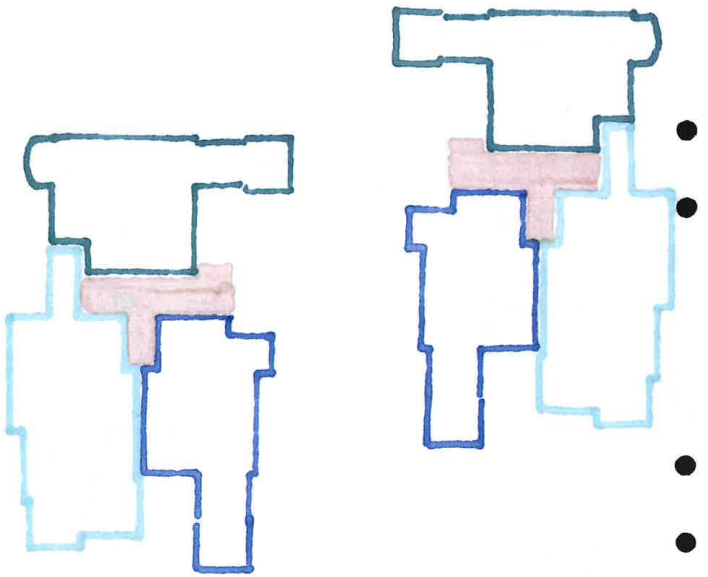
Snr.20 - 121.0m2 BRA
Snr.21 - 92.0m2 BRA
Snr.22 - 99.0m2 BRA

Snr.23 - 121.0m2 BRA
Snr.24 - 92.0m2 BRA
Snr.25 - 99.0m2 BRA

VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

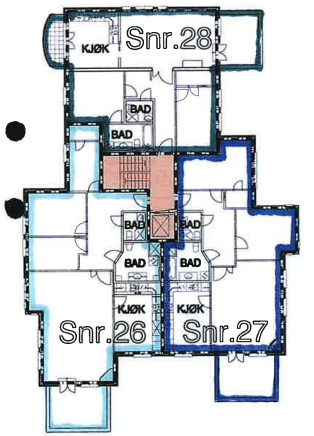
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 1.ETASJE		Dato: 10.06.04
			Tegn.nr. 06
			Rev.

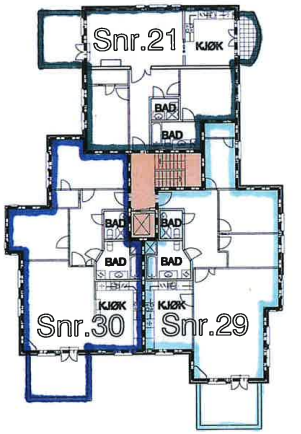
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32





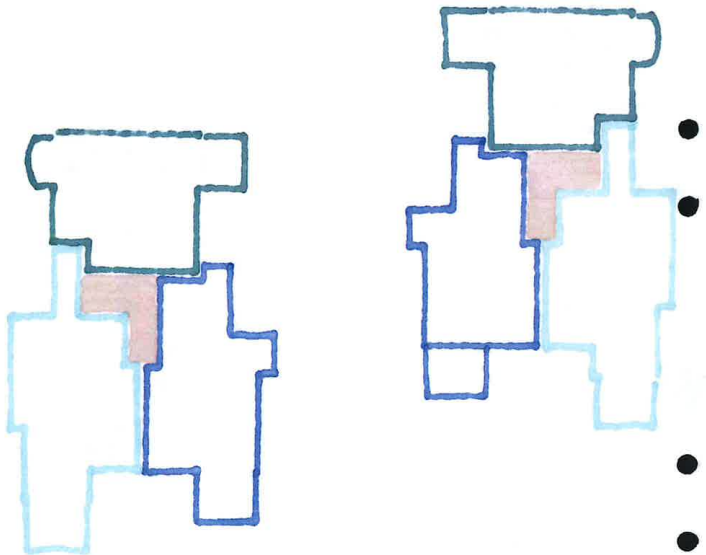
Snr.26 - 109.0m2 BRA
Snr.27 - 97.0m2 BRA
Snr.28 - 88.5m2 BRA

Snr.29 - 109.0m2 BRA
Snr.30 - 97.0m2 BRA
Snr.31 - 88.5m2 BRA

VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

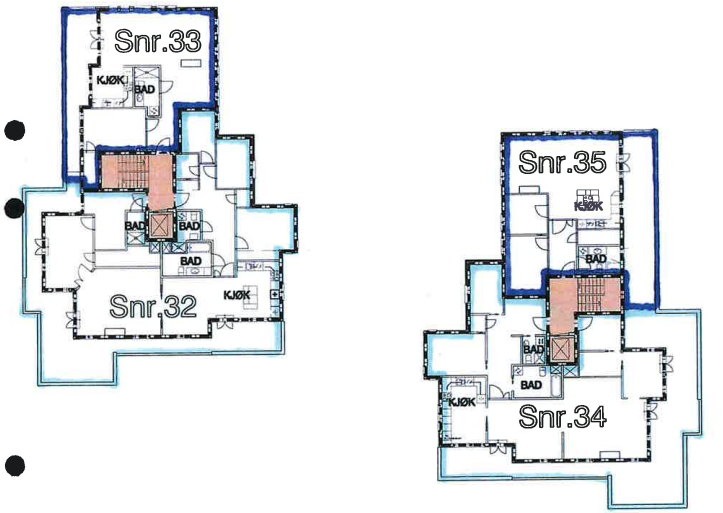
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 2.ETASJE		Dato: 10.06.04
			Tegn.nr. 07
			Rev.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

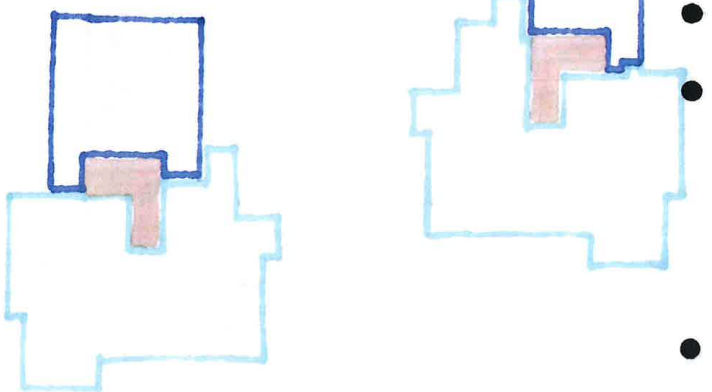


Snr.32 - 151.0m2 BRA
Snr.33 - 72.0m2 BRA
Snr.34 - 129.0m2 BRA
Snr.35 - 76.0m2 BRA

VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

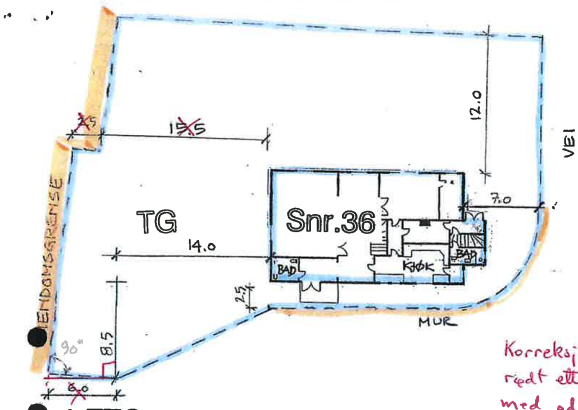
Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 3.ETASJE		Dato: 10.06.04
			Tegn.nr. 08 / Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

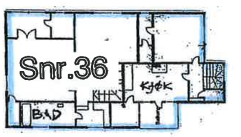


MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



Korreksjoner med rødt etter avtale med adv. Ole Tokvam 29.9.04 Emil Danielsen



2.ETG.

Snr.36 - 254.0m2 BRA

VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt: G.nr.6 / B.nr.113 BAKKEVEIEN 3		MÅL
Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING HUS 5		Dato: 10.06.04
		Tegn.nr.: 09
		Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32



VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SITUASJONSPLAN SEKSJONERINGSTEGNING		Dato: 10.06.04
			Tegn.nr. 10 / Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67111/105
Uthentet 2025-03-21 12:32

MOTTATT
05 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707522/26007863
Bestilling: C3 2025-03-21 101

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13713	105	5.3.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 13713
05 MAR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 13713 Tinglyst: 05.03.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 6 bnr 113 Bakkeveien 3 Snr.: 200013883

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med deling/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Bestumveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 20 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

VEIDEKKE EIENDOM AS Oslo, den 4/2 2003
LEIF E. HOGHANSEN
Fødselsnr. 93 6 9 4 6 3 4 8 [ ]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

VEIDEKKE EIENDOM AS Oslo, den 4/2 2003
LEIF E. HOGHANSEN
Fødselsnr. 93 6 9 4 6 3 4 8 [ ]

Gjensidige NOR Eiendomsmegling AS
samtykker herved til tinglysing
av nærværende obligasjon/skjøte
Karl Maalstad
Leder prosjektoppgjør

Gjensidige NOR Eiendomsmegling AS
samtykker herved til tinglysing
av nærværende ~~obligasjon/skjøte~~ ERKL.
Karl Maalstad
Leder prosjektoppgjør

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Christian Haugen
Statsaut. eiendomsmegler
Gjensidige NOR Eiendomsmegling AS

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707520/26007853
Bestilling: C3 2025-03-21 99

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23419	105	15.4.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	20

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 OSLO

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	6	113		18+20

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 2)
	Veidekke Eiendom AS		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 23419
15 APR 2005
OSLO SKIFTE- OG BYSKRIVERI

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

S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
18	H	89													
20	B	121	B												

Doknr: 23419 Tinglyst: 15.04.2005 Emb.: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SUM BRØK | SUM BRØK | SUM BRØK | SUM BRØK

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 3761

4. Supplerende tekst 7)

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

Reseksjoneringen gjelder kjellerareal/garasjeareal i den ene bygningskropp.

Reseksjonering som innebærer at seksjon 18 reduseres, samt at tilleggsareal for seksjon 20 flyttes. *

Reseksjoneringen medfører en viss økning i fellesarealer i kjeller, men ikke til noen endring av sameiebrøker.

* Del av snr. 18 (p-plass) legges til fellesareal
* Snr. 20 sitt tilleggsareal legges til fellesareal, og snr. 20 får nytt tilleggsareal som vist på tegning

Tilføyelser etter avtalt med adv. Ole Tokvam 31/3-05 Bente Danielsen

Signaturer

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

Side 1 av 3

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11

MOTTATT
23 FEB. 2005
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift a)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner b)
OSLO 17/2-05			
		LEIF E. JOHANSEN for	
		VEIDEKKE EIENDOM AS	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
23 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
6	113		18+20	Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
31/3-05		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

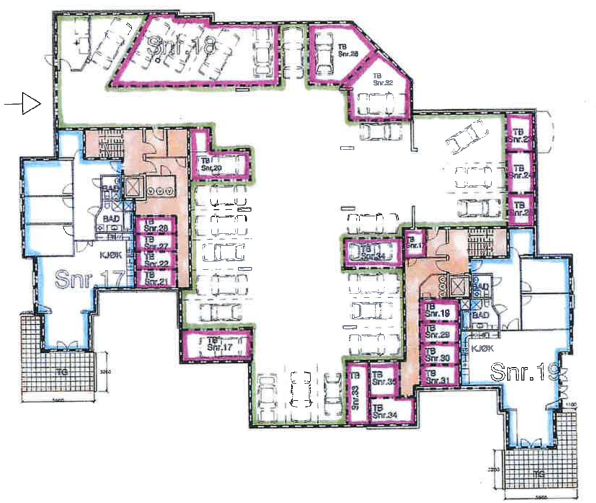
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=bolgseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11

MOTTATT
23 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11



Snr.17 - 115.0m2 BRA
Snr.18 - 68.0m2 BRA
Snr.19 - 115.0m2 BRA

Prosjekt: G.nr.8 / B.nr.113 BAKKEVEIEN 3		M/L
Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 SOKKELETASJE		Dato: 22.10.04 Tegn.nr.: 05 Rev.

Vedlegg 5 av 10

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11

MOTTATT
23 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11



Prosjekt: G.nr.6 / B.nr.113 BAKKEVEIEN 3		MÅL
Tittel: SITUASJONSPLAN SEKSJONERINGSTEGNING	Dato: 10.06.04	
	Tegn.nr.: 10	Rev.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2005/23419/105
Uthentet 2025-03-21 12:11

MOTTATT
23 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707516/26007833
Bestilling: C3 2025-03-21 103

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
41888	105	30.6.2005	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/FJERNING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 41888
30 JUN 2005
OSLO SKIFTEGRETT
GRUNNBOKSEMBETE

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 OSLO

[ ] Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
[X] Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	6	113		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
936946348	Veidekke Eiendom AS	1-36	

Doknr: 41888 Tinglyst: 30.06.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	87	B G	11	B	128	B	21	B	92	B G	31	B	89	B
2	B	69	B G	12	B	70	B	22	B	99	B G	32	B	151	B
				13	B	109	B	23	B	121	B	33	B	72	B
4	B	61	B G	14	B	97	B	24	B	92	B G	34	B	129	B
5	B	51	B G	15	B	89	B	25	B	99	B G	35	B	76	B
6	B	125	B G	16	B	216	B	26	B	109	B	36	B	254	B G
7	B	80	B G	17	B	115	B G	27	B	97	B				
8	B	121	B					28	B	89	B				
9	B	92	B G	19	B	115	B G	29	B	109	B				
10	B	99	B G	20	B	121	B	30	B	97	B				
SUM BRØK		785		SUM BRØK		1060		SUM BRØK		1004		SUM BRØK		771	

SUM BRØK (TELLERE) 3620 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

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

Reseksjoneringen gjelder kjellerareal/garasjeareal.

Reseksjoneringen innebærer at seksjonene 3 og 18 slettes og omgjøres til fellesareal, deretter at hver seksjon får tillagt en garasjeplass som tilleggsareal, slik at det totalt blir 45 plasser som angis som tilleggsareal.

Reseksjoneringen medfører en endring av sameiebrøker.

Signaturer

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

Side 1 av 3

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, Eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, Eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene samtlemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☐	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift *)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner **)
		VEIDEKKE EIENDOM AS	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
21 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
		VEIDEKKE EIENDOM AS
		(Som hjemmelshaver for alle seksj.)

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
6	113		1-36	Oslo

Dato	Underskrift	Stempel
24/6-05		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

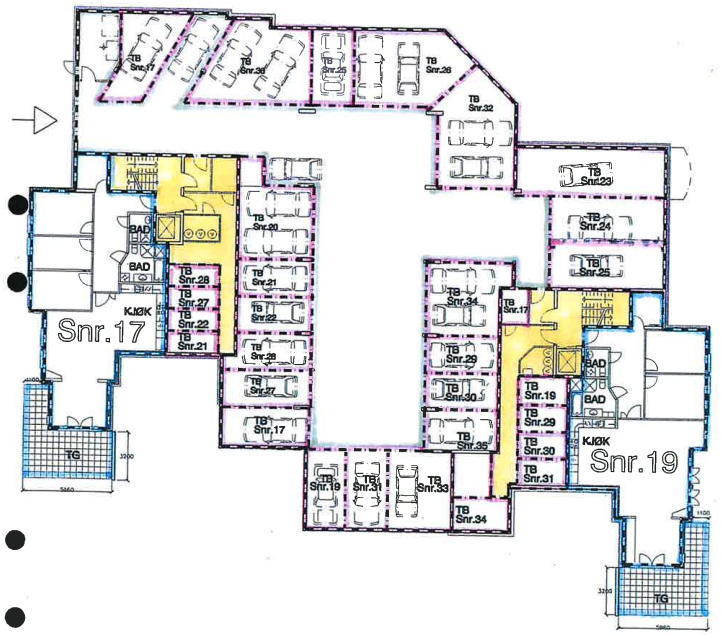
Noter:

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

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT 21 JUNI 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/41888/105
Uthentet 2025-03-21 12:31

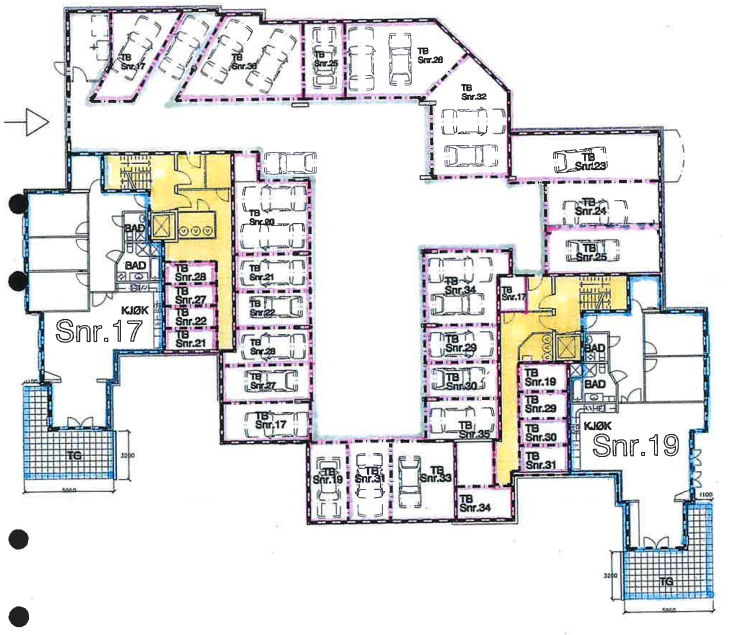


Snr.17 - 115.0m2 BRA
Snr.19 - 115.0m2 BRA

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 SOKKELETASJE		Dato: 16.06.05 Tegn.nr. 05 Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/41888/105
Uthentet 2025-03-21 12:31



Snr.17 - 115.0m2 BRA
Snr.19 - 115.0m2 BRA

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SEKSJONERINGSTEGNING HUS 3 OG 4 SOKKELETASJE		Dato: 16.06.05 Tegn.nr. 05 Rev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/41888/105
Uthentet 2025-03-21 12:31



VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt	G.nr.6 / B.nr.113	BAKKEVEIEN 3	MÅL
Tittel	SITUASJONSPLAN SEKSJONERINGSTEGNING		Dato: 10.06.04
			Tegn.nr. 10
			Rev.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707519/26007848
Bestilling: C3 2025-03-21 102

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
353585	200	26.4.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Saksnr: 200013884-67 Gjelder alle seksjoner 1 - 36

Doknr: 353585 Tinglyst: 26.04.2007
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 19121[redacted]

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 6 bnr 113, Øvre Skogvei 8 i Oslo, Saksnr.: 200013884

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i vedtak av 22.01.2007 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67.1 på følgende vilkår:

   Øvre Skogvei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å avstå den del av eiendommen som ligger på dagens regulerte veigrunn (se pkt. 3) langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.

2. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og at disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

3. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 8 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Seksjonsnr. 1 Oslo, den 13.03 20.07

Sissel Markhus Fødselsnr. 19[redacted]
Sissel Markhus

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Sign

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707523/26007868
Bestilling: C3 2025-03-21 104

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14666	105	31.8.1971	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	1

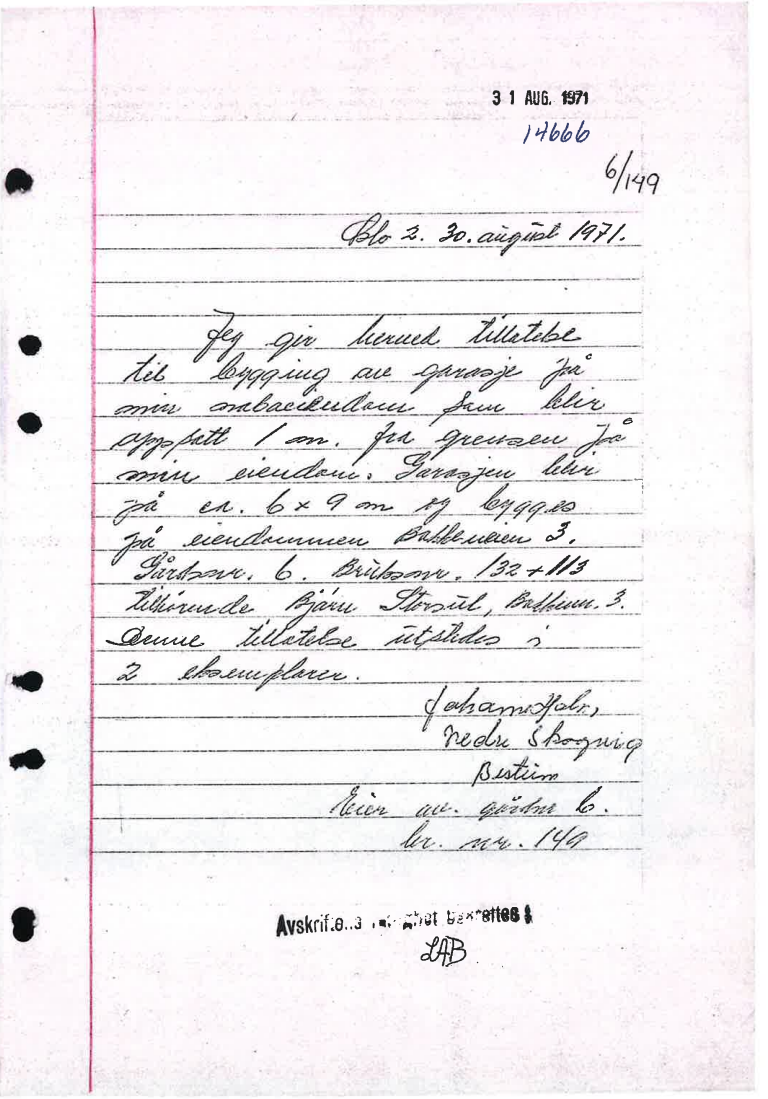
[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



31 AUG. 1971
14666
6/149

Oslo 2. 30. august 1971.

Jeg gir herved tillatelse til bygging av garasje på min anbragte dam som blir oppsatt i nr. fra grensen på min eiendom. Garasjen blir på ca. 6 x 9 m og bygges på eiendommen Bakkeveien 3. Gårdsnr. 6. Bruksnr. 132 + 113 tilhørende Bjørn Strøm, Bakkenn. 3. Denne tillatelse utstedes i 2 eksemplarer.

Johannes Pahr,
Nedre Skogvei
Bestum
Eier av gårdsn 6.
br. nr. 149

Avskrift av dette bekreftes
LAB

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0156/25
Vår referanse: 3707525/26007878
Bestilling: C3 2025-03-21 105

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4556	105	24.4.1961	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	113	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring
vedrørende

25 APR. 1961 4556

Øvre Skogvei 8 - Bestkm 9a. 6/147
garasje for en bil

Den har Oslo bygningsråd - bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som middlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forpliktet seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 12-3-61

Th. Hegerdahl
Elly Hegerdahl

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 13-0156/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bakkeveien 17 0281 OSLO

Betegnelse: Gnr 6, bnr 113, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no