

Bakkeveien 4



Velkommen til

Bakkeveien 4



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

Bestum / Ullern

3-roms toppleilighet med balkong og carport m/ lader | Usjenert og tilbaketrukket i rolig villaområde | Varmtvann inkl.

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	20 347,-
Omkostninger	175 600,-
Totalpris	7 145 947,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 304,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tiltalende 3-roms toppleilighet med balkong i usjenerte omgivelser. Leiligheten har en god planløsning og får masse lys fra store vindusflater. Idyllisk og tilbaketrukket, samtidig sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon, flotte friluftsområder, treningssentre og servicetilbud.

- Usjenert balkong på ca. 9 kvm.
- Carport med lader + oblat for p-plass
- God planløsning
- Store vindusflater | Gode lysforhold
- Kjøkken fra 2013 m/ hvitevarer
- Bad fra 2013
- To fine soverom
- Gode oppbevaringsplass i garderober og bod i 1. etg.
- Tilbaketrukket og rolig beliggenhet
- Pendlervennlig nær buss, trikk og tog
- Nærhet til fine tur- og bademuligheter
- Kort vei til Skøyen, Karenslyst allé, Harbitz torg & Bygdøy
- Aktivitetstilbud for alle aldere i nærområdet

Arealer og innhold

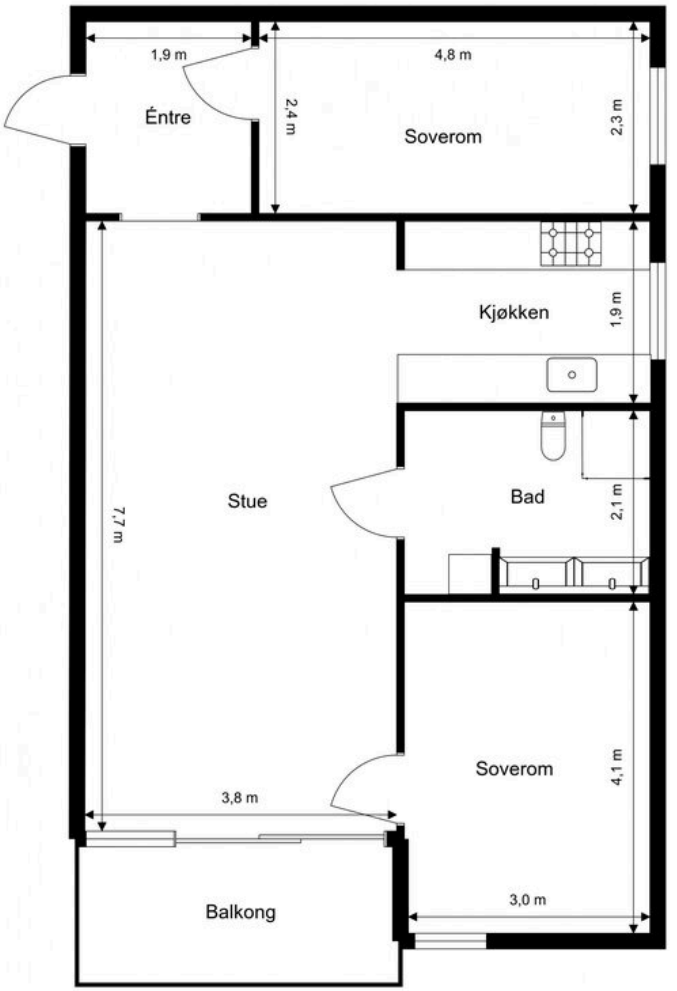
BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bakkeveien 4, 0281 Oslo



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST




















GLOBAL
GLOBAL
GLOBAL




LEXINGTON
LEXINGTON








Hotpoint













Informasjon

Bakkeveien 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0021/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6, bnr 133, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eline Thams Ekker

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
20 347,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 970 347,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 145 947,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 158 647,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken og to soverom. Det medfølger i tillegg en bod i 1. etasje på ca. fem kvm.

Standard

Entré / gang:
Entré med parkettgulv og malte veggflater. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater og gode lysforhold. Usjenert og fin beliggenhet med lite innsyn. Stuen har parkettgulv og malte veggflater, sist malt opp i 2019. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, medie- og oppbevaringsmøblement, samt et stort spisebord. Stuen ligger i fin forlengelse av kjøkkenet og sammen utgjør de et fint allrom.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 9 kvm. med hyggelig utsyn. Spilerekkverk og terrassebord på gulv. Balkongen er delvis overbygget og utgjør en fin forlengelse av rommet. God plass for utemøblement, grill og beplantning. Et fint sted for frokost med morgensol i usjenerte og rolige omgivelser. Balkongen ble rehabilitert i 2023.

Kjøkken:
Leiligheten har en god planløsning med kjøkken i egen avdeling, i fin forlengelse fra stuen. Gode lysforhold og fin romfølelse. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn er integrert.

Bad:
Pent, helfliset bad fra 2013 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett og dusjhjørne med mosaikkflis, innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Praktisk baderomsbenk med to servanter og gode oppbevaringsmuligheter. Speil og belysning. På badet er det opplegg, samt plass for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten inneholder to fine soverom. Hovedsoverom og et fint barnerom eller kontor. Begge er av god størrelse og er innredet med garderobeløsning. Det ene soverommet ble malt i 2024.

Parkering

Parkeringsplass i carport som er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten. Det ble satt opp elbilladere i hele sameiet januar 2023.

Det medfølger i tillegg parkeringsbevis til parkeringsplass på sameiets fellesareal. Det er ikke fast plass, men disponeres av sameierne etter først til mølla prinsippet. Alle biler som parkerer på sameiets område skal ha gyldig parkeringsoblat.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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:
- Firmanavn ikke oppgitt i forrige salgsoppgave. Nytt bad ca. 2012-13.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Firmanavn ikke oppgitt i forrige salgsoppgave. Nytt bad i ca.2012-13.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Opplysninger basert på prospekt da forrige eier kjøpte.

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?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Jan Erik Johansen Org.nr. 976532759.MVA Ny terrasse og rekkverk. Ble utført i August 2023.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Haltuff Elektro AS Ny stikkontakt på ene soverommet. Februar 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Aneo. Settet opp elbilladere/ oppsett til elbilladere i hele sameiet. Januar 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Firma er ukjent. Bygget ble utvidet med en leilighet. 2023

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

Beskriv:
- Noe mindre problemer med kjøleskap

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987. Nyere vindu på soverom
- Brann-og lydklassifisert ytterdør, samt en balkongskyvedør i tre med 2-lags glass
- Østvendt balkong på 9 kvm. med adkomst fra stue.
- Balkongen er fra 2023 med spilerekkverk og terrassebord på gulv
- 3-stavs eikeparkett på gulv
- Malt gips på vegg og tak
- Etasjeskille er av betongdekke
- Hvitmalte glatte fyllingsdører

Lovlighet:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Endringer i planløsning:
- Det er etablert en dør med adkomst til soverom fra entré, denne er ikke oppført i de godkjente tegningene
- Dør fra soverom til stue/kjøkken er fjernet og veggen er tettet igjen
- Dør fra kjøkken til bad er flyttet til lang-vegg i stue
- Dør fra bad til soverom er flyttet til lang-veg i stue
- Skyvedør fra stue til soverom er byttet med en sidehengsletdør

Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket

Det er registrert værslitte vinduskarmer på soverom og kjøkken.
Vindu på kjøkken er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er målt til 91cm fra terrassegulv.

Innvendig > Innvendige dører:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at dør til soverom er vanskelig å lukke, da døren subber i øvre del av karm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er registrert ett avvik på fall/helling på gulvet. Totalt fall fra gulv v/dørterskel til topp slukrist er 7mm. Dette er inkludert lokalt fall i dusjsone. Totalt fall fra gulv v/dørterskel til gulv utenfor dusjsone er 2mm (tilnærmet flatt). Det er registrert 1mm motfall mot dørterskel fra ca senter av rommet. Dersom det skulle forekomme en vannlekkasje fra vaskemaskin er det en risiko for at vannet ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Slukrist er forskjøvet i forhold til underliggende sluk. Dette medfører at det er vanseklig å komme til for å rense sluket.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Det er ikke ventilasjon på soverommene
- Det er verken veggventiler, tilkobling av ventilasjonsanlegg, luftespalter i vinduer

eller luftespalte under innerdører på soverommene. Rommene ventileres kun ved åpning av vindu.
- Det er ikke avtrekk på kjøkken.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Alt av hvitevarer utenom vaskemaskin
- To tv-benker i stue
- Vitrineskap i stue
- Skoskap i gang
- Garderobeskap i gang
- Garderobeskap på begge soverom
- Speil i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4217 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 304,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, TV/Internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kapitalkostnader på lån, samt diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Vann og avløpsavgift: kr. 954
- Felleskostnader: kr. 4350

Styret opplyser at de nylig har gjennomført er betydelig økning av felleskostnadene for 2025 og at det pr. d.d. ikke er noen planer om ytterligere økninger innværende år.

De arbeider for tiden med en lekkasje i en av leilighetene i Nedre Skogvei 7. De har tatt opp lån for å dekke utbedring av skaden. Det kan oppstå uforutsette skader underveis, og evt. ekstra innbetalinger knyttet til dette kan derfor bli aktuelt mot vår/sommer 2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 690 273,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 761 090,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Styret har forhandlet frem en gunstig og fremtidsrettet løsning for TV/Bredbånd med Viken Fiber. Det ble sommeren 2024 installert fiberlinjer i hele sameiet og avtalen åpnet for både TV/Bredbånd, eller kun bredbånd for de som ønsker det.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bestum Sameie, orgnr. 990 862 133

Om sameiet

Sameiet består av 44 seksjoner. Bestum Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990862133, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:
Parkeringsplasser i carport (Nedre Skogvei 5 og Bakkeveien 4).
Terrasser over carport (Nedre Skogvei 5 og Bakkeveien 4).

Diverse:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er BDO AS
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92696379. 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.

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:
2016: Rehabilitering ventilasjonsanlegg. Installert nye aggregater
2016: Utbedring brannvarslingsanlegg
2015: Rehabilitering av ytre tak
2011: Rehabilitering av ytre tak

Styrets arbeid og vedlikeholdsplaner
Sameiet jobber aktivt med vedlikehold og forbedringer for å sikre en god standard på eiendommen.

I 2023 ble OBOS engasjert for å kartlegge standard, behov og kostnader for fremtidig utskifting av vinduer og balkongdører i NS 7A. En foreløpig kostnadsramme ble estimert til ca. 2 millioner kroner, men prosjektet har ennå ikke vært ute på anbud. Samtidig ble det gjennomført en overordnet vurdering av energieffektiviseringstiltak.

På årsmøtet i 2024 ble det besluttet å gjennomføre en energikartlegging og innhente tilbud på utskifting av vinduer, balkongdører og eventuelle energitiltak, inkludert vurdering av nye glassvegger (akryl/plexi) på balkongene i NS 7.

Status per mars 2025:
Grunnet nødvendige utbedringer av en vannskade i Nedreskogvei 7 er prosjektet midlertidig satt på pause. For å dekke utbedringskostnadene vil det bli en ekstraordinær innbetaling sommeren 2025. Styret vil ta opp vindu- og balkongprosjektet igjen på årsmøtet i mai 2025, hvor videre fremdrift og prioriteringer vil bli diskutert.

For ytterligere informasjon, se vedlagte årsberetning.

Boder:
Det er en ekstern bod til samtlige leiligheter i samtlige bygg (Bakkeveien 4, Nedre Skogvei 5, Nedre Skogvei 7A & 7B). Bodene tilhørende leiligheter i Nedre Skogvei 7A og 7B er for tiden under kartlegging/gjennomgang. Det er godt mulig denne gjennomgang vil medføre en omfordeling av boder sett opp mot sameierbrøk. For mer informasjon, se: https://www.bestum.org/boder.

Carport:
Carportene tilhører ikke sameiet, men er tinglyste til de som eier en eller flere av disse. For mer informasjon om parkering på sameiets fellesområder, se https://www.bestum.org/parkering.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 347,- pr. 14.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207465917
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo: kr. 703 630
Innfrielsesdato: 30.08.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207465917
Restsaldo: kr. 20 347,25
Kapitalkostnader: kr. 374,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 347,25,-, pr. 14.02.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -19 917 (på grunn av leverandørgjeld). Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer lavere kostnader og kassakreditt. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024" i vedlagte årsmøtedokumenter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige sameiere. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1261405

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 542 kvm (Eiertomt)
Hyggelig og pent opparbeidede fellesområder med gressplen, beplantning, belegningsstein og asfalt.

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 visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert villaområde på Bestum i bydel Ullern. Rolig og skjermede omgivelser, samtidig meget sentralt nær offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er i tillegg kort vei til treningssenter, flotte turområder og sjøen med populære badeplasser.

Det er kun en kort jogge- eller sykkeltur til idylliske Vækerø park (Hydrostranda) med grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Det er kort vei til Bygdøy, Huk badeplass og Fornebu med flotte strender og fine turstier langs vannet. Det er spesielt hyggelig å sette seg på sykkelen og ta en fin sykkeltur til en av plassene. Sykkelstien fortsetter langs hele sjøen inn mot Aker brygge, Bjørvika og Sørenga. Man kan også sykle mot Røa og opp til Holmenkollen eller Bogstadvannet. Det går en hyggelig sti inn i skogen ved Radiumhospitalet som fører opp til Røa og videre innover i marka. Det går også en kyststi mellom Vækerø og Lysaker brygge, hvor det også ligger en stor flott strand.

Ønsker man å trene innendørs, kan man bl.a. gå på Sats CC-Vest, Ullern treningssenter, Sats på Hoff eller The Riot - privat trening med basseng og spafasiliteter.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix Bestum, kun en kort spasertur fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til nye Harbitz torg på Hoff, CC Vest på Lilleaker eller til Skøyen med Karenslyst allé. I Karenslyst allé finner du en moderne handlegate med et bredt utvalg av butikker, restauranter og caféer. Her er det et rikt og spennende utvalg av mote, interiør, spesialforretninger, vinmonopol m.m. Videre er det et rikt utvalg av restauranter og kaféer som tilbyr alt fra gourmetmat på Maschmanns Matmarked til koselige kaféopplevelser som Baker Hansen og Kanelsnurren.

Området har et svært godt offentlig kommunikasjonstilbud med buss, trikk og tog innen gangavstand. Her kan du velge mellom trikk nr. 13 mellom Bekkestua og Grefsen stasjon, fra holdeplass ved Furulund eller Ullern. Fra Skøyen stasjon har du både tog og flytog, ca. femten minutters gange fra boligen. I forbindelse med etablering av Fornebubanen planlegges det også t-bane stasjon på Vækerø. Nærmeste bussholdeplass er Vækerø og Maritim med blant annet buss nr. 31 mellom Tonsenhagen og Fornebu/Snarøya og buss nr. 32 mellom Voksen Skog og Kværnerbyen, via Bjørvika.

Skoler og barnehager

Området sokner til Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Ingvildsbarnehage, Solbakken Barnas Hage og Bestum barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bruksendring til bolig datert 02.02.2010. Brukstillatelsen er vedlagt salgsoppgaven.

I saker der det har gått mer enn 3 år siden det ble gitt tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse har etaten som rutine å arkivere saken med mindre det kommer annen beskjed. Ønsker man da senere å søke ferdigattest vil man måtte søke om ferdigattest på henlagt sak.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for

eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker i området:
Bestumveien 46 mfl. - utarbeidelse av planforslag - Bevaring av kulturmiljø
Mottatt sak: 29.06.2023
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310294

E18 mellom Drammensveien og Frantzebråtveien - Detaljregulering - Sykkelveg med fortau
Saksnummer: 202300527 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300527

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/6/133/4:
07.09.1900 - Dokumentnr: 74 - Bestemmelse om bebyggelse
BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1904 - Dokumentnr: 22 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1909 - Dokumentnr: 5 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1932 - Dokumentnr: 901585 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1934 - Dokumentnr: 261 - Erklæring/avtale
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1934 - Dokumentnr: 901631 - Erklæring/avtale
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1963 - Dokumentnr: 5314 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1963 - Dokumentnr: 10685 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1965 - Dokumentnr: 7541 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1965 - Dokumentnr: 14430 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1986 - Dokumentnr: 37572 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:440
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:599
Med flere bestemmelser
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1986 - Dokumentnr: 78857 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:121
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1988 - Dokumentnr: 23823 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:672
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2003 - Dokumentnr: 76671 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veibredde.
plikt til vederlagsfri overdragelse av grunn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:133

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2019 - Dokumentnr: 761082 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Thams Jon Bernhard
Fnr: 291266 28399

16.10.2006 - Dokumentnr: 492845 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/2351

07.09.2010 - Dokumentnr: 671727 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/2415

Reseksjonering
Fysisk plassering av tilleggsdel er endret

01.11.2018 - Dokumentnr: 1491355 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/2415
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Fjernet tilleggsdel grunn på snr. 4 og 6
Rettet etter tingl. §18
12.01.2023 Arkivref 16/02344-19

16.01.2023 - Dokumentnr: 49776 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/2559
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

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.

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% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 460,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 154 250,- 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. februar 2025

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Bakkeveien 4

Bakkeveien 4

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	377 elever, 17 klasser	22 min 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	664 elever, 32 klasser	25 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	26 min 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	10 min 4.8 km

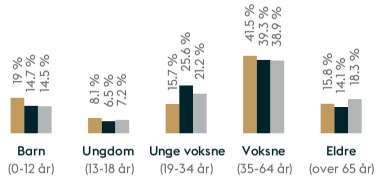
Offentlig transport

Furulund	Linje 13	8 min 0.6 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	10 min 0.7 km
Maritim	Totalt 6 ulike linjer	10 min 0.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.6 km

Barnehager

Ingvildsbarnehage Bestumveien		4 min
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	27 barn	8 min 0.6 km
Bestum barnehage (1-5 år)	27 barn	9 min 0.7 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	14 min
Ullern Trening	17 min
SATS Hoff	19 min

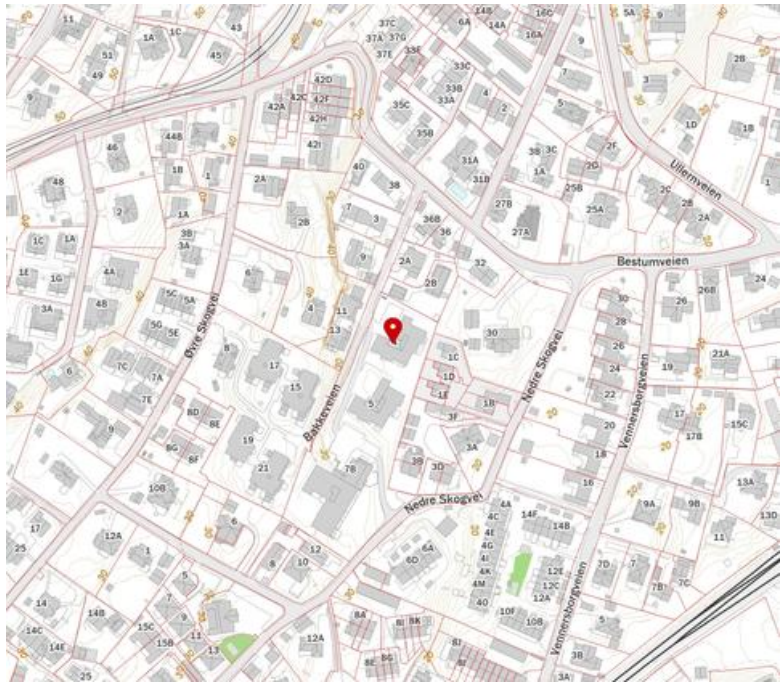
«Barnevennlig, lite trafikk og velholdt. Fint for nyetablerte familier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

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 4, 0281 OSLO
OSLO kommune
gnr. 6, bnr. 133, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²

Bakkeveien 4, 0281 Oslo



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 26.02.2025 Oppdragsnr.: 22342-1051 Referansenummer: QA8482

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 føren 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

Leiligheten ligger i 2. etasje i ett boligbygg fra 1988. Byggets yttervegger består av betong og treverk forkledd med teglstein, trepaneler og pussede plater på fasaden. Byggningen er fundamentert med støpt mur til antatt fast grunn. Taktekking av takpapp med god oppbrett langs yttervegger. Lokal forsenkning av tak som fører vann til innvendige nedløpsrør.
Leiligheten fremstår i god stand med moderne innredning og utstyr. Leiligheten består av Stue/kjøkken, 2 soverom, éntre og bad, samt en bod som disponeres i 1. etasje. Takhøyde i stue er 2,39m. Leiligheten ble oppusset i 2013 med bla. nytt kjøkken, bad og overflater.

Rapport må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987. Nyere vindu på soverom.
Leiligheten har en brann-og lydklassifisert ytterdør, samt en balkong-skyvedør i tre med 2-lags glass. Begge dørene fremstår som funksjonelle.
Øst-vendt balkong på 9kvm med adkomst fra stue.
Balkongen er fra 2023 med spilerekkverk og terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3-stavs eikeparkett på gulv, malt gips på vegg og tak. Etasjeskille er av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og 1 soverom.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.
Bygget har en repostrapp i felles inngang. Trappen er utført med vinylbelegg i trinnene, håndløper på vegg og glassrekkverk.
Leiligheten har hvitmalte glatte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene på badet er flislagt, med mosaikkflis i dusjsone, og taket er utført i malt gips.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på gulvet med krysslaser. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall i dusjsonen.
I forbindelse med rehabilitering av bad i 2013 ble det påført smøremembran på gulv.
Badet har plastsluk. Membranen er observert under klemring i sluk.
Badet har en baderomsbenk i heltre med 2 stk servanter med ett-greps blandebatteri, overhengende speil og belysning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert avtrekk i dusjsonen, som er koblet på byggets felles-ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble byttet i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2013.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er innstallert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type kobberrør fra byggeåret. Nyere rør fra hovedledning til innstallasjoner (vask på bad og kjøkken).
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
Leiligheten har tilluft i stue og avtrekk på bad.
Det er felles anlegg med varmtvannsberedere i sameiet.
Grunnet manglende tilgang til teknisk rom er berederne ikke besiktiget.
TG1 settes på bakgrunn av alder.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Endringer i planløsning:
-Det er etablert en dør med adkomst til soverom fra éntre, denne er ikke oppført i de godkjente tegningene.
-Dør fra soverom til stue/kjøkken er fjernet og veggen er tettet igjen.
-Dør fra kjøkken til bad er flyttet til lang-vegg i stue.
-Dør fra bad til soverom er flyttet til lang-vegg i stue.
-Skyvedør fra stue til soverom er byttet med en sidehengslet dør.

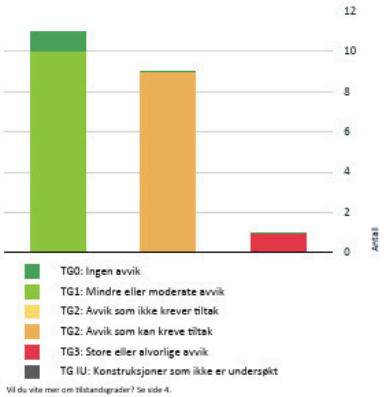
Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

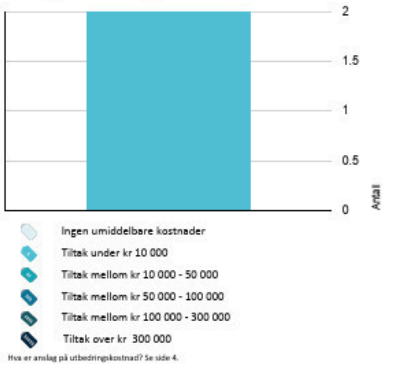
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Leiligheten anvendes til bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

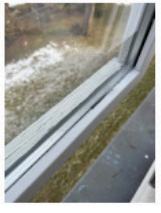
Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987.Nyere vindu på soverom mot øst.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

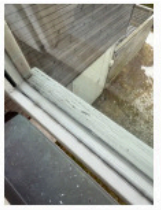
Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert værslitte vinduskarmer på soverom og kjøkken.
Vindu på kjøkken er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 1 Dører

Leiligheten har en brann-og lydklassifisert ytterdør, samt en balkong-skyvedør i tre med 2-lags glass. Begge dørene fremstår som funksjonelle.

Klassifikasjoner ytterdør:
dB 35
B: 30



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øst-vendt balkong på 9kvm med adkomst fra stue.
Balkongen har spilerekkverk og terrassebord på gulv.
Balkongen ble rehabilitert i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til 91cm fra terrassegulv.

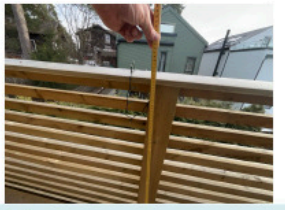
Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs eikeparkett.

Vegg: Malt gips.

Himling: Malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis spkt etter bom i fliser.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og 1 soverom.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:
Stue:
12mm gjennom hele rommet.
3mm innenfor 2 meter.

Soverom
12mm gjennom hele rommet.
7mm innenfor 2 meter.

TG 1 Innvendige trapper

Bygget har en repostrapp i felles inngang. Trappen er utført med vinylbelegg i trinnene, håndløper på vegg og glassrekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte glatte fyllingsdører.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at dør til soverom er vanskelig å lukke, da døren subber i øvre del av karm.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Dørkarm må justeres for å lukke avviket.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene på badet er flislagt, med mosaikkflis i dusjsone, og taket er utført i malt gips.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på gulvet med krysslaser. Gulvet er tilnærmet flatt med hevet dørterskel og lokalt fall i dusjsonen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert ett avvik på fall/helling på gulvet.
Totalt fall fra gulv v/dørterskel til topp slukrist er 7mm. Dette er inkludert lokalt fall i dusjsone.
Totalt fall fra gulv v/dørterskel til gulv utenfor dusjsone er 2mm (tilnærmet flatt).
Det er registrert 1mm motfall mot dørterskel fra ca senter av rommet. Dersom det skulle forekomme en vannlekkasje fra vaskemaskin er det en risiko for at vannet ikke vil gå til sluk.

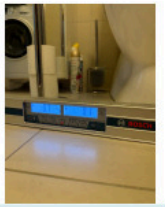
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, er det spesifikke krav til fall på gulv i våtrom som bad. Kravene er ment å sikre at vann ledes mot sluk og at det ikke oppstår vannansamlinger som kan føre til fuktskader.

Hele baderommet regnes som våtrom, og det er viktig at gulvet er utformet slik at vann ikke samler seg på steder uten sluk.
Badet er bygd etter TEK10. Forskriften sier at gulvet skal ha tilstrekkelig fall mot sluket for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilstrekkelig fall på gulvet i henhold til denne forskriften vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Det vil innebære et fall på 16 mm, målt på en avstand av 80 cm ut fra sluket.
I dette tilfellet er det ca 5mm lokalt fall 0,8m fra sluk i dusj sone.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I forbindelse med rehabilitering av bad i 2013 ble det påført smøremembran på gulv.
Badet har plastsluk. Membranen er observert under klemring i sluk.
Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukrist er forskjøvet i forhold til undeliggende sluk. Dette medfører at det er vanskelig å komme til for å rense sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tilltak, men observer forholdet, og husk jevnlig rens av sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en baderomsbenk med 2 stk servanter med ett-greps blandebatteri, overhengende speil og belysning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er etablert avtrekk i dusjsonen, som er koblet på byggets felles-ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

I henhold til TEK17, er det viktig å sikre tilstrekkelig ventilasjon i våtrom for å unngå fuktproblemer og sikre et godt inneklima. En vanlig løsning for å sikre tilluft til baderommet er å ha en spalte under døren. Dette er ikke spesifikt regulert i TEK17, men det er en anerkjent praksis for å sikre at luft kan strømme fritt inn i rommet når avtrekksventilasjonen er i drift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede var åpen tilgang til veggkonstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmåling er foretatt under kjøkkenbenk.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble byttet i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2013. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er innstallert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter(omluft).

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Ventilator må kobles på felles avtrekkskanal eller etablere ny avtrekkskanal rett ut av yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type kobberrør fra byggeåret. Nyere rør fra hovedledning til innstallasjoner (vask på bad og kjøkken).

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og har tilluft i stue og avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ikke ventilasjon på soverommene.
Det er verken veggventiler, tilkobling av ventilasjonsanlegg, luftespalter i vinduer eller luftespalte under innerdører på soverommene. Rommene ventileres kun ved åpning av vindu.
Det er ikke avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

I henhold til Veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17), § 13-2, er det spesifikke krav til ventilasjon i boligbygninger, inkludert soverom: Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk.

Tilluftsløsning må etableres på nevnte soverom. Dette kan være luftespalter i vinduer, veggventiler eller tilkobling på felles ventilasjonsanlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles anlegg med varmtvannsberedere i sameiet.
Grunnet manglende tilgang til teknisk rom er berederne ikke besiktiget. TG1 settes på bakgrunn av alder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer og automat måler, plassert på soverom.

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.
   2013

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?
   Ja

   Det er montert ett stikk på soverom med åpne kabelføringer, samsvarserklæring av utført arbeid fra 2025 er fremvist.

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, brannforløp 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

Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

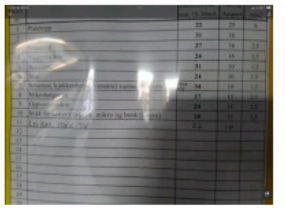
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

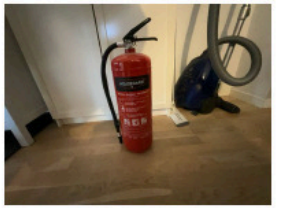
Røykvarsler: Ja
Slukkeapparat: Ja

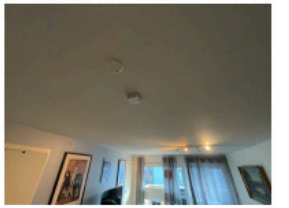
1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   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

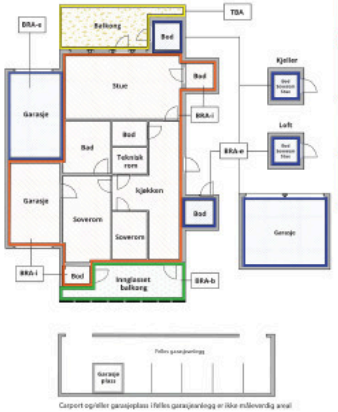
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller 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 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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)
2. Etasje	74			74	9
1. Etasje		5		5	
SUM	**74**	**5**			**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Endringer i planløsning:
-Det er etablert en dør med adkomst til soverom fra éntre, denne er ikke oppført i de godkjente tegningene.
-Dør fra soverom til stue/kjøkken er fjernet og veggen er tettet igjen.
-Dør fra kjøkken til bad er flyttet til lang-vegg i stue.
-Dør fra bad til soverom er flyttet til lang-vegg i stue.
-Skyvedør fra stue til soverom er byttet med en sidehengslet dør.

Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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: -Ny terrasse og rekkverk. (Jan Erik Johansen AS-2023)
-Ny stikkontakt på soverom. (Haltuff Elektro AS-2025)
-Montering av El-billader.(Aneo AS-2023)
-Etablering av ny leilighet på byggets fellesområde. (Entr. Jan Vidar Moen-2022)

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	74	5

Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Eline Thams Ekker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	6	133		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkeveien 4

Hjemmelshaver
Ekker Eline Thams

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde på Bestum. Nærområdet består hovedsakelig av villabebyggelse. Det er kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker, kjøpesenter, og offentlig kommunikasjon. Parkering på oppmerket og avsatt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Bygget ligger på en relativt flat tomt som er opparbeidet med plen, asfalt, treterrasser, belegningsstein og beplantning. .

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1261405			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Fremvist		Nei
Bruksendring			Innhentet		Nei
Megler			Innhentet		Nei

Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 133
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QA8482

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

Ekker, Eline Thams	9578-5998-4-3971621	2025-02-17 22:54:05

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
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
22-0021/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkeveien 4, 0281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Eline Thams Ekker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2019

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: 92696379
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: Firmanavn ikke oppgitt i forrige salgsoppgave. Nytt bad ca. 2012-13.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn ikke oppgitt i forrige salgsoppgave. Nytt bad i ca.2012-13.

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

Eventuell kommentar: Opplysninger basert på prospekt da forrige eier kjøpte.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jan Erik Johansen Org.nr. 976532759.MVA Ny terrasse og rekkverk. Ble utført i August 2023.

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haltuff Elektro AS Ny stikkontakt på ene soverommet. Februar 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo. Settet opp elbilladere/ oppsett til elbilladere i hele sameiet. Januar 2023

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

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma er ukjent. Bygget ble utvidet med en leilighet. 2023

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

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?
Ja

Beskriv: Noe mindre problemer med kjøleskap

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?
Nei

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?
Nei

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: 22-0021/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ekker, Eline Thams	**2025-02-17**

Identifikasjon

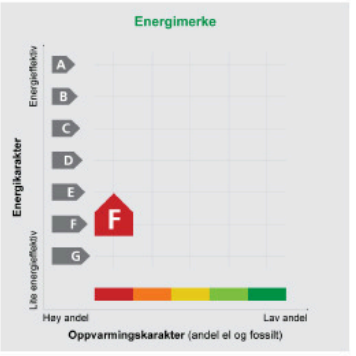
bankID Ekker, Eline Thams

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkevelen 4
Postnr	0281
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	133
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	81022577
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-735679
Dato	25.01.2017



Eier	Inger Gjerstad
Innmeldt av	Inger Gjerstad

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkeveien 4	Gnr: 6
Postnr/Sted: 0281 OSLO	Bnr: 133
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 4
Bolignr: H0201	Festenr:
Dato: 25.01.2017 14:17:55	Bygnnr: 81022577
Energimerkenummer: A2017-735679	
Ansvarlig for energiattesten: Inger Gjerstad	
Energimerking er utført av: Inger Gjerstad	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spæreplugg 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0021/25 . Vår ref.: 5971-1-04 Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bestum Sameie
Organisasjonsnr:	990862133
Seksjonseier:	Ekker, Eline Thams
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Bakkeveien 4, 0281 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	6
Bnr.	133

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1261405.
- 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.
- Det er en ekstern bod til samtlige leiligheter i samtlige bygg (Bakkeveien 4, Nedre Skogvei 5, Nedre Skogvei 7A & 7B).
- Bodene tilhørende leiligheter i Nedre Skogvei 7A og 7B er for tiden under kartlegging/gjennomgang. Det er godt mulig denne gjennomgang vil medføre en omfordeling av boder sett opp mot sameierbrøk. For mer informasjon, se https://www.bestum.org/boder.
- Carportene tilhører ikke sameiet, men er tinglyste til de som eier en eller flere av disse. For mer informasjon om parkering på sameiets fellesområder, se https://www.bestum.org/parkering.
- Kjøpers fødselsnummer, telefonnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Fellesgjeld er pr. 17.02.23 ikke fordelt på seksjon 43 og 44, men beløp er klart: kr 25 088 på hver av seksjonene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207465917
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	703 630,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 304,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vann og avløpsavgift	954,00	
Felleskostnader	4 350,00	

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:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 902,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	27 637,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207465917
Restsaldo:	20 347,25
Kapitalkostnader:	374,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 347,25,-. pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@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/Nicolay Frimann, e-post: nedreskogvei5-7@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: nedreskogvei5-7@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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Bestum Sameie
Org. Nummer 990 862 133
Sist endret på ordinært årsmøte 16.05.2024

§1 Innledende Bestemmelser

§1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er «Bestum Sameie». Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 6, bnr 133 i Oslo Kommune (Oslo 0301-6/133).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel , og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:
- Parkeringsplasser i carport (Nedre Skogvei 5 og Bakkeveien 4).
- Terrasser over carport (Nedre Skogvei 5 og Bakkeveien 4).

Sameierne har rett til bruk av fellesareal. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i utbyggingspotensiale av bygg og grunn ref. avtale mellom Nedre Skogvei/Bakkveien AS og Mosking AS. Sameierne kan ikke motsette seg utbygging av areal som er omfattet av denne avtalen.

§1-3 Sameierbrøk
Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

§2 Rettslig disposisjonsrett

§2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke derfor det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en rimelig eller unødvendig måte

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg eller utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Ale installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerde, plattinger,

fliselegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignede skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøte. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert som nevn i §5 andre avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§3-2 Ordensregler og dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§3-3 Midlertidig enerett (gjeldende fra 2019 til 2049)

Leiligheter beliggende på bakkeplan gis en midlertidig enerett, med varighet på 30 år, til bruk av utearealet rett utenfor sin leilighet.

Denne eneretten begrenses naturlig av bredden på vinduet/skyvedøren som vender ut mot bakkeplan og 2,3 meter frem. Det tillates oppført plattinger og skillevegger innenfor rammene av overnevnte begrensning. Styrets godkjenning må alltid innhentes i forkant. Styret utarbeider en felles standard, for oppføring og vedlikehold av plattinger og skillevegger, som blir førende for alle nye installasjoner. Samtlige kostnader må bæres av seksjonseier, også vedlikehold. Styret vil følge opp at vedlikehold blir fulgt. Manglende vedlikehold kan medføre at byggverket fjernes for eiers regning. I noen tilfeller, gitt grunnforhold eller andre tekniske begrensinger (eks. mur og vegger) kan eneretten måtte innskrenkes, men aldri gå utover rammene beskrevet over.

Plattinger og skillevegger oppført før 2019 får stå som de er i dag, forutsatt at de holder en akseptabel teknisk standard. Det tillates ikke at disse endres. De kan følgelig rives og bygges i henhold til nye regler og standarder hvis ønskelig, for eiers regning.
Holdbarhet på trykkimpregnert tre er 20-30 år, forutsatt at dette vedlikeholdes korrekt. Når oppførte byggverk nærmer seg «end of life», må disse fjernes og bygges på nytt i henhold til ny standard, også dette for eiers regning.

Blomsterbed og hekker anlagt før 2019 får stå som de er i dag, forutsatt at de vedlikeholdes og ser presentable ut. Neglisjeres vedlikeholdet vil også disse kunne bli fjernet og erstattet av ordinær gressplen, for eiers regning.

Seksjonsnummer 32, videreføring av midlertidig enerett til parkeringsplass rett utenfor leiligheten, gitt av styret i 2010.

§4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten,

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv-, og himlingsplater.
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdør til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskiftning av vindusruter (f.eks.

punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også slik på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistenke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven §34.

§4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m. m

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av §5 første avsnitt.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Vedlikehold og drift av heis fordeles på sameierne i den aktuelle oppgangen (Nedre Skogvei 7A).

§5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§7 Styret og dets vedtak

§7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 4 medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§7-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§7-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§7-5 Inhabilitet

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

§7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§8 Årsmøte

§8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§8-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

§8-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes §8-2 avsnitt en.

§8-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§8-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

(a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
(b) oppløsning av sameiet
(c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
(d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

(a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
(b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
(c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser 12 Utarbeidet av OBOS
(d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§9-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§10 Diverse opplysninger

§10-1 Definisjoner

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§10-3 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Husordensregler for Bestum Sameie (vedtatt på årsmøtet 2019)

1. Innledning
    1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
    2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer sameiets verdi eller utseende.
    3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til sameiets vedtekter.
    4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler

2. Fellesareal
    1. Gårdsplass, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.
    2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Det samme gjelder bod dører i alle etasjer. Vaskerom skal holdes ryddig. Husk å hente din vask når din vasketid er over.
    3. Det er forbudt å røyke innendørs i samtlige fellesarealer og korridorer.
    4. Av brannvernmessige hensyn er det strengt forbudt å hensette gjenstander, løse så vel som fastmonterte, i fellesarealer. Alle hensatte gjenstander blir fjernet uten forvarsel.
    5. Påse og ikke sperr inngangspartiet med å parkere bilen. Av/pålessing og korte opphold er ok bare man følger med.
    6. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

3. Fasade
    1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner (parabol) eller flaggstenger.

4. Balkonger
    1. Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser ol. må derfor festes på innsiden. Slik at også ikke vann renner ned på andre balkonger.
    2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.
    3. Intet må kastes ned fra balkongene. Søppel, sneiper og annet avfall skal ikke kastes ned fra vinduer el balkonger. Grønt arealene skal være trivelige for alle.

5. Indre Vedlikehold
    1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig vedlikehold av den enkelte seksjon.
    2. Vedlikeholdet omfatter bl.a: Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning. Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse. Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet maling, dører, vinduer, låser og nøkler.
    3. Den enkelte sameier er ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.
    4. Styret oppfordrer alle sameiere å benytte autoriserte håndverkere til arbeider som omfatter rørlegger- og elektrikerarbeide.
    5. Vaktmester har definerte arbeidsoppgaver i sameiet og tar ikke på seg oppdrag for den enkelte sameier.

6. Inngangsdører
    1. Sameieren plikter å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel. Alle dører skal være merket med leilighetsnr. Dørskilt / postkasseskilt kan f.eks. bestilles hos Jernia.
    2. Det er IKKE tillatt å lufte gjennom inngangsdørene ut korridorene.
    3. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid som er besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, antenne etc.
    4. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom det er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. Bruk av leilighetene
    1. Kjøkkenavfall som f.eks kaffegrut bør ikke tømmes i vask eller sluk.
    2. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, kun toalettpapir.
    3. Installering av motordrevne kjøkken og/eller badevifter er IKKE tillatt da slike kan blokkere det mekaniske avtrekkssystemet. Samtlige kjøkkenvifter må derfor monteres med kullfilter.

8. Ro og Orden
    1. Det skal være stille i sameiet mellom klokken 23:00 - 07:00 på hverdager og mellom klokken 21:00 - 09:00 på søndager og helligdager. Boring, banking og oppussing som støyer skal IKKE foregå etter klokken 21:00

9. Skilt
    1. Skilt til callinganlegg bestilles online på www.bestum.org

10. Antenne/Parabol
    1. Samtlige leiligheter er knyttet til GET kabeltv og sameiets fellesantenneanlegg. Det er IKKE tillatt å koble seg til med annet utstyr eller sette opp parabol.

11. Søppel
    1. Søppel og avfall skal kastes i de grønne containere ute eller i søppelrom. Søppelposene skal knytes godt! Søppelposer skal ikke stå i fellesarealereller i korridorer. Flasker og flytende avfall skal bringes til nærmeste avfallsstasjon. Papir og papp skal skjæres opp og brettes sammen slik at vi får plass til mer. Papir/papp og vanlig søppel skal ikke blandes. Vær nøye med å følge disse reglene slik at vi alltid gjør det vi kan for å unngå rotter og klager på søppelhåndtering.
    2. Møbler, elektriske apparater og avfall fra oppussing etc. Samt brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt. Det er IKKE vaktmester sin jobb å rydde opp etter deg.

12. Boder

1. Hver seksjon har fått henvist en bod. Merk gjerne denne med leilighetsnr., hvis ikke dette er gjort. Sameieren må selv besørge renhold, bod belysning og holde døren låst.
2. Hensett ikke sykler og annet sportsutstyr foran andres boder.

13. Husdyr
    1. Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige sameiere. Ved gjentatte klager avgjør styret om at husdyrholdet skal opphøre. Det er ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre. Hund skal føres i bånd på fellesområdene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesområdene. Hvis det skjer, må dette fjernes umiddelbart. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som dyret måtte påføre person eller eiendom.
    2. Det er anbefalt å ikke legge ut fuglemat, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen. Ønsker du å mate fuglene, heng opp maten slik at den er uten rekkevidde for rotter/mus.

14. Utleie
    1. Ved utleie har eier av leiligheten det fulle ansvar ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake. Styret ønsker å bli informert om utleie.

15. Meldeplikt/Erstatningsplikt
    1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

16. Dispensasjoner
    1. Styret har fullmakt å dispensere fra husordensreglene såfremt man finner det rimelig. (v

Husordensregler for Sameiet Nedre Skogvei 5-7 og Bakkeveien 4

1. INNLEDNING:

1.1 For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.

1.2 Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer sameiets verdi eller utseende.

1.3 Brudd på husordensreglene kan fore til oppsigelse i henhold til sameiets vedtekter.

1.4 Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler.

2. FELLESAREAL:

2.1 Gårdsplass, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.

2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Det samme gjelder bod dører i alle etasjer. Vaskerom skal holdes ryddig. Husk å hente din vask når din vasketid er over.

2.3 Det er forbudt å røyke innendørs i samtlige fellesarealer og korridorer.

2.4 Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i slike fellesrom. Alle hensatte gjenstander blir fjernet uten varsel.

2.5 Påse og ikke sperr inngangspartiet med å parkere bilen. Av/pålessing og korte opphold er ok bare man følger med.

2.6 Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.

3. FASADE:

3.1 Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner (parabol) eller flaggstenger.

4. BALKONGER:

4.1 Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser ol må derfor festes på innsiden. Slik at også ikke vann renner ned på andre balkonger.

4.2 Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.

4.3 Intet må kastes ned fra balkongene.
Søppel, sneiper og annet avfall skal ikke kastes ned fra vinduer el balkonger.
Grønt arealene skal være trivelige for alle.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

5.1 Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2 Vedlikeholdet omfattes bl.a:

Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse.
Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet maling, dører, vinduer, låser og nøkler.

5.3 Den enkelte sameier er ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

5.4 Styret oppfordrer alle sameiere å benytte autoriserte håndverkere til arbeider som omfatter rørlegger- og elektrikerarbeide.

5.5 Vaktmester har definerte arbeidsoppgaver i sameiet og tar ikke på seg oppdrag for den enkelte sameier.

6. INNGANGSDØRER:

6.1 Sameieren plikter å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel. Alle dører skal være merket med leilighetsnr. Dørskilt / postkasseskilt kan f.eks. bestilles hos Jernia.

6.2 Det er IKKE tillatt å lufte gjennom inngangsdørene ut korridorene. Av hensyn til rengjøring bruker vi kun dørmatter på innsiden av døren.

6.2 Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid som er besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, antenne etc.

6.3 Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom det er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETNE:

7.1 Kjøkkenavfall som f.eks kaffegrut bør ikke tømmes i vask eller sluk.

7.2 Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, kun benyttes toalettpapir.

7.3 Installering av motordrevne kjøkken og/eller badevifter er IKKE tillatt da slike kan blokkere det mekaniske avtrekkssystemet. Samtlige kjøkkenvifter må derfor monteres med kullfilter.

8. RO OG ORDEN:

8.1 Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00-07.00 på hverdager og mellom k1.21.00-09.00 på søndager og helligdager.
Boring, banking og oppussing som støyer skal IKKE foregå etter k1.21.00.

9. SKILT

9.1. Vaktmester er behjelpelig å endre navn på utendørs ringetablå. Kostnader på postkasseskilt dekkes av den enkelte seksjonseier. Skilt kan f. eks. bestilles på Jernia Skøyen eller CC-Vest

10. ANTENNE / PARABOL:

10.1 Samtlige leiligheter er knyttet til GET kabeltv og sameiets fellesantenneanlegg. Det er IKKE tillatt å koble seg til med annet utstyr eller sette opp parabol.

11. SØPPEL:

11.1 Søppel og avfall skal kastes i de grønne containere ute eller i søppelrom. Søppelposene skal knytes godt! Søppelposer skal ikke stå i fellesarealer eller i korridorer. Flasker og flytende avfall skal bringes til nærmeste avfallsstasjon. Papir og papp skal skjæres opp og brettes sammen slik at vi får plass til mer. Papir/papp og vanlig søppel skal ikke blandes.
Vær nøye med å følge disse reglene slik at vi alltid gjør det vi kan for å unngå ratter og klager på søppelhåndtering.

11.2 Møbler, elektriske apparater og avfall fra oppussing etc. Samt brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt. Det er IKKE vaktmester sin jobb å rydde opp etter deg.

12. BODER:

12.1 Hver seksjon har fått henvist en bod. Merk gjerne denne med leilighetsnr., hvis ikke dette er gjort. Sameieren må selv besørge renhold, bod belysning og holde døren låst.

12.2 Hensett ikke sykler og annet sportsutstyr foran andres boder.

13. HUSDYR:

13.1 Det er tillatt å holde hund / katt eller annet husdyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Påse at husdyr ikke løper rundt i korridorer / fellesareal uten følge.

13.2 Det er anbefalt å ikke legge ut fuglemat, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen. Ønsker du å mate fuglene, heng opp maten slik at den er uten rekkevidde for rotter/mus.

14. UTLEIE:

14.1 Ved utleie har eier av leiligheten det fulle ansvar ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
Styret ønsker å bli informert om utleie.

15. MELDEPLIKT / ERSTATNINGSPLIKT:

15.1 Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

16. DISPENSASJONER:

16.1 Styret har fullmakt å dispensere fra husordensreglene såfremt man finner det rimelig.

Styret 27.januar 2009

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5971
Bestum Sameie

Velkommen til årsmøte i Bestum Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. mai kl. 19:00 og lukker 20. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5971

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. mai kl. 17:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Avstemmingen til årsmøtet vil foregå på Vibbo. Det vil før avstemningen åpnes holdes et møte på Teams hvor sakslisten gjennomgås. Styret håper flest mulig vil det delta på Teamsmøtet. Link til møtet : https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NzAxYWUxMTMtZTlmMi00MzRlLTg0ZWQtOGE0YzY3Nzc4OTBl%

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. Vedtekstendring
7. Fastsettelse av honorarer
8. Kostnad ekstern styreleder
9. Valg av tillitsvalgte
10. Utskifting av vinduer, balkongdører og balkongskiller (plexi)

Med vennlig hilsen,
Styret i Bestum Sameie

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.

Styrets innstilling

Styret har bedt OBOS om bistand til gjennomføring av årsmøtet

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen, 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

Protokollvitne velges på teamsmøtet

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5971 Årsrapport_Bestum_Sameie 2023.pdf

Sak 6

Vedtekstendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret består per i dag av 1 styreleder og 2 faste medlemmer (+1 vara). Belastningen på styret er tidvis høy og vi ønsker derfor å endre vedtektenes §7-1

Styrets innstilling

§7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall

av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling til endring av § 7-1

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000 for 2023

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000 for 2023

Sak 8

Kostnad ekstern styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet veiledende tilbud fra leverandør av eksterne styreledere til sameier.

Basert på helt standard sameie uten spesielle, eller utfordrende forhold eller saker så indikeres følgende årlige kostnad:

- 88.000,- honorar (2.000 per boenhet)
- 12.408,- arbeidsgiveravgift (14,1 %)
- 24.375,- fomidlingshonorar (gjelder kun år 1)
- 124.783,- for 2024

I tillegg kommer styrehonorar for resten av styret.

Videre kan det komme ekstra kostnad fra en ekstern styreleder da vårt sameie langt fra er standard (uten spesielle, eller utfordrende forhold og saker).

Årsmøtet bør vurdere om sameiets allerede svært stramme økonomi virkelig skal belastes med en slik ekstra kostnad.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 styreleder (valgt for ett år) og 2 styremedlemmer hvorav 1 er valgt for ett år (inneværende periode), og 1 er valgt for 2 år (frem til årsmøtet i 2025).

Med bakgrunn i høy belastning på dagens styre anbefaler styret å utvide med ett ekstra styremedlem.

Innstilling

Med hjemmel i vedtak i årsmøtets sak 6 utvides styret til å bestå av 1 styreleder og 3 faste medlemmer.

Roller og kandidater

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

- Ingen kandidat

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

- Ingen Kandidat
- Thomas Klausen
  Vi har et tydelig generasjonsskift i sameiet og yngre krefter bør engasjeres i styrearbeidet.

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

- Ingen kandidat

Sak 10

Utskifting av vinduer, balkongdører og balkongskiller (plexi)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til årsmøte vedtak sommeren 2023 har styret engasjert OBOS til å kartlegge standard, behov og prise for utskifting av vinduer og balkongdører i NS 7A.

OBOS har også foretatt en overfladisk sjekk av varmelekkasje.

Foreløpig pris (uten å ha gått ut på anbud) ligger på ca. kr. 2.000.000,-

I lys av sameiets økonomiske situasjon, og allerede høy felleskostnader, så vil dette medføre at den fulle kostnaden må dekkes ved en kapitalinnkalling fra sameiets seksjoneseiere.

For å få konkrete priser for disse arbeidene anbefaler OBOS at det utarbeides en komplett og detaljert tilbudsbeskrivelse for arbeidene*.

OBOS anbefaler også at sameiet gjennomfører en energikartlegging av bygningsmassen.

Slik styret forstår det så dekker ENOVA 50 % av kostnadene for dette og Oslo kommune har nylig vedtatt å dekke de resterende 50 %

*Tilbakemelding fra OBOS' energi- og miljø avdeling er at kostnader med utarbeidelse av tilbudsgrunnlag og innhenting av tilbud for arbeider med energitiltak også kan inngå i energikartleggingen.

Om ønskelig kan OBOS utarbeide et nytt tilbud for både energikartlegging og innhenting av tilbud for arbeider med utskiftning av vinduer, balkongdører og øvrige anbefalte energitiltak.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet vedtar å engasjere OBOS til å gjennomføre energikartlegging samt å innhente tilbud for arbeider med utskiftning av vinduer, balkongdører og øvrige anbefalte energitiltak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Fredrik Hammer	2023-2024
Styremedlem	Erik Bjørgum	2023-2025
Styremedlem	Steinar Johnsen	2023-2024
Varamedlem	Simen Andreas Kjærnsli	2023-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på nedreskogvei5-7@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Bestum Sameie
Sameiet består av 44 seksjoner.
Bestum Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 990862133, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
6 133

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

Bestum Sameie 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

- Det har vært gjennomført 6 fysiske styremøter, en rekke Teamsmøter og flere befaringer i perioden.
  - Den omfattende lekkasjen som har vedvart siden sommeren 2021 i området rundt 7 B har medført høye utgifter for sameiet og betydelig arbeid for styret, men forsikringsselskapet har nå kommet på banen og de fleste

lekkasjepunktene er reparert. Noe arbeid gjenstår før vi kan fjerne reisverket på terrassene.

- OBOS har blitt engasjert for å bistå i kartlegging og anbefalinger mtp fremdriftsplan for utskifting av vinduer og balkongdører i NS7. Sluttrapport inkl pris for utskifting er enda ikke klar, men styret håper å kunne legge frem rapporten på årsmøtet.
- OBOS vil også presentere løsning og pris for bytte av glassvegger (akryl/plexi) på balkongene i NS7.
- El-bil ladeanlegg ble ferdiginstallert tidlig i januar 2023 og vi anser nå ladetilbudet til våre beboere til å være komplett. Styret understreker at administrasjon av ladeanlegget ligger hos ANEO og alle henvendelser rettes dit.
- Med ref til sak 7 (informasjonssak) har styret forhandlet frem en svært gunstig og fremtidsrettet løsning for TV/Bredbånd med Viken Fiber. Det vil bli installert fiberlinjer i hele sameiet og avtalen åpner for både TV/Bredbånd, eller kun bredbånd for de som ønsker det. Avtalen med Telia er sagt opp og nytt anlegg skal være i drift innen utgangen av juni i år. Sameiet sparer ca. 50.000 kroner per år med denne løsningen som rent teknologisk er langt bedre og mer stabil enn det dagens leverandør kan tilby.
- Sameiet har i perioden innhentet tilbud på forsikring fra 3 leverandører (Tryg, If og Gjensidige) og har etter grundig gjennomgang, og sammenligning av tilbudene valgt å avslutte forholdet til If og vi har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige. Dette medfører en årlig besparelse for sameiet på mer enn 100.000 kroner med tilsvarende dekning.
- Det har vært en krevende vinter hvor vaktmestertjenestene har kommet i søkelyset. Styret har iverksatt en vurdering av eksisterende kontrakt med Bygårdsservice og vil se på alternative løsninger inkl priser.
- Det har vært avholdt høstdugnad over to ettermiddager/kvelder. Dette synes å fungere, men vi må vurdere om dette også fungerer for vårdugnaden.
- Ifm en av kommunens leiligheter i NS7A oppstod det i høst utfordringer som skapte stor utrygghet i sameiet. Styret hadde gjennom hele perioden nær- og hyppig kontakt med BBY for å få løst problemet. Av hensyn til beboers rettigheter tok dette lenger tid enn ønsket.
- Styret har kjøpt inn nytt skilt og montert det (permanent) på gjesteparkeringen mot Nedre Skogvei
- Økonomien i sameiet fremdeles meget stram, men styret ønsker å se effektuttaket fra de nye og vesentlig forbedrede avtalene vi har inngått med Gjensidige og Viken Fiber for hhv forsikring og TV/Bredbånd før vi eventuelt justerer opp felleskostnadene da disse allerede er høye.

- Styret mener det er viktig å informere sameiet om at prosjektet med utskifting av vindu- og balkongdører i NS7 vil bli svært kostbart, og med referanse til forrige punkt er det ikke gunstig å øke de allerede høye felleskostnadene. Dette betyr at prosjektet resulterer i en betydelig kapitalinnkalling når prosjektet skal gjøres opp. Hvis noen eiere planlegger å selge sin enhet i nær fremtid er det viktig at dere informerer om dette i et eventuelt salgsprospekt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Driftsinntektene er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -19 917 (på grunn av leverandørgjeld).
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer lavere kostnader og kassakreditt.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 254 000 til løpende drift og vedlikehold.

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
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.

Lån
Bestum Sameie har lån i Obosbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BESTUM SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BESTUM SAMEIE.

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: YXCPH-4GTYV-ZMZFA-T6Y20-MI4QH-Y-QEEY7

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: YJCPH-4GTYV-ZMZFA-T6I7Z0-MI4QH-OEEY7

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-02 18:59:57 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YJCPH-4GTYV-ZMZFA-T6I7Z0-MI4QH-OEEY7

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**

BESTUM SAMEIE
ORG.NR. 990 862 133, KUNDENR. 5971

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 892 276	1 807 452	1 896 000	1 900 000
Andre inntekter		0	450 556	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 892 276**	**2 258 008**	**1 896 000**	**1 900 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-7 367	-7 500	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-52 250	-80 000	-85 000
Avskrivninger	12	-5 021	-5 020	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 340	-9 848	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 243	-87 723	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-14 934	-10 481	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-360 587	-215 129	-209 000	-254 000
Forsikringer		-286 911	-330 343	-363 000	-175 000
Kommunale avgifter	8	-352 334	-292 581	-350 600	-413 300
Energi/fyring		-310 408	-373 664	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 860	-198 561	-200 000	-251 000
Andre driftskostnader	9	-212 901	-201 580	-221 500	-229 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 972 818**	**-1 784 548**	**-1 842 600**	**-1 815 100**
DRIFTSRESULTAT		**-80 542**	**473 460**	**53 400**	**84 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 000	205	0	0
Finanskostnader	11	-62 997	-48 821	-51 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-60 997**	**-48 616**	**-51 000**	**-60 000**
ÅRSRESULTAT		**-141 540**	**424 844**	**2 400**	**24 900**
Overføringer:					
Udekket tap		-141 540	0		
Reduksjon udekket tap		0	424 844		

BESTUM SAMEIE
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	5 021
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**5 021**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 491	18 563
Forskuddsbetalte kostnader		2 233	114 712
Driftskonto OBOS-banken		67 758	223 464
Driftskonto OBOS-banken II		816	816
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 880	0
SUM OMLØPSMIDLER		**98 178**	**357 554**
SUM EIENDELER		**98 178**	**362 575**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-835 088	-693 548
SUM EGENKAPITAL		**-835 088**	**-693 548**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	815 171	899 193
SUM LANGSIKTIG GJELD		**815 171**	**899 193**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 490	20 790
Leverandørgjeld		73 735	129 845
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 75 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	12 264	0
Påløpte renter		5 606	308
Annen kortsiktig gjeld		0	5 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 095**	**156 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 178**	**362 575**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Bestum Sameie

Jan Fredrik Hammer/s/ Steinar Johnsen/s/ Erik Bjørgum/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	1 696 382
Vann og avløpsavgift	195 894
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 892 276**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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 80 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 340.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
OBOS Prosjekt AS	-12 184
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 934**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 326
Drift/vedlikehold VVS	-99 370
Drift/vedlikehold elektro	-5 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 996
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 974
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 094
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-360 587**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-260 959
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-91 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-352 334**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 502
Vaktmestertjenester	-192 653
Andre fremmede tjenester	-8 889
Bank- og kortgebyr	-2 856
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-212 901**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 117
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
Andre renteinntekter	667
SUM FINANSINNTEKTER	**2 000**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-61 244
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-753
SUM FINANSKOSTNADER	**-62 997**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	25 100	
Avskrevet tidligere	-20 080	
Avskrevet i år	-5 020	
		0
Søppelskur		
Tilgang 2010	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 021**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BANKEN
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	600 807	
Nedbetalt i år	84 022	
		-815 171
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-815 171**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 880
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 264**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92696379. 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

2016	Rehabilitering ventilasjonsanlegg	Installert nye aggregater.
2016	Utbedring brannvarslingsanlegg	
2015	Rehabilitering av ytre tak.	Pga dårlig arbeid i 2011.
2011	Rehabilitering av ytre tak.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 20.05.24
Selskapsnummer: 5971 **Selskapsnavn**: Bestum Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Karlsen, OBOS er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 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.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Protokollvitne velges på teamsmøtet

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Vedtekstendring

Årsmøtet vedtar styrets innstilling til endring av § 7-1

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000 for 2023

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Kostnad ekstern styreleder

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingen kandidat

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ingen Kandidat
- [ ] Thomas Klausen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingen kandidat

Sak 10 Utskifting av vinduer, balkongdører og balkongskiller (plexi)

Årsmøtet vedtar styrets innstilling

- [ ] For
- [ ] Mot

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bestum Sameie

Organisasjonsnummer: 990862133
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mai kl. 19:00 til 20. mai kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret har bedt OBOS om bistand til gjennomføring av årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen, OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitne velges Thomas Klausen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtekstendring

Styret består per i dag av 1 styreleder og 2 faste medlemmer (+1 vara). Belastningen på styret er tidvis høy og vi ønsker derfor å endre vedtektenes §7-1

Styrets innstilling
§7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

> **Forslag til vedtak:**

Transaksjon 09222115557518310005 Signert VK2, TK

Årsmøtet vedtar styrets innstilling til endring av § 7-1

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000 for 2023

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000 for 2023

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kostnad ekstern styreleder

Styret har innhentet veiledende tilbud fra leverandør av eksterne styreledere til sameier.

Basert på helt standard sameie uten spesielle, eller utfordrende forhold eller saker så indikeres følgende årlige kostnad:

- 88.000,- honorar (2.000 per boenhet)
- 12.408,- arbeidsgiveravgift (14,1 %)
- 24.375,- fomidlingshonorar (gjelder kun år 1)
- 124.783,- for 2024

I tillegg kommer styrehonorar for resten av styret.

Videre kan det komme ekstra kostnad fra en ekstern styreleder da vårt sameie langt fra er standard (uten spesielle, eller utfordrende forhold og saker).

Årsmøtet bør vurdere om sameiets allerede svært stramme økonomi virkelig skal belastes med en slik ekstra kostnad.

Styrets innstilling
Årsmøtet tar informasjonen til etterretning

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar informasjonen til etterretning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 styreleder (valgt for ett år) og 2 styremedlemmer hvorav 1 er valgt for ett år (inneværende periode), og 1 er valgt for 2 år (frem til årsmøtet i 2025).

Med bakgrunn i høy belastning på dagens styre anbefaler styret å utvide med ett ekstra styremedlem.

Innstilling
Med hjemmel i vedtak i årsmøtets sak 6 utvides styret til å bestå av 1 styreleder og 3 faste medlemmer.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingen kandidat (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingen kandidat

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Klausen (13 stemmer)
Norma Munoz (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingen Kandidat
Thomas Klausen
Norma Munoz

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingen kandidat (1 stemme)

Følgende stilte til valg:
Ingen kandidat

10. Utskifting av vinduer, balkongdører og balkongskiller (plexi)

I henhold til årsmøte vedtak sommeren 2023 har styret engasjert OBOS til å kartlegge standard, behov og prise for utskifting av vinduer og balkongdører i NS 7A.

OBOS har også foretatt en overfladisk sjekk av varmelekkasje.

Foreløpig pris (uten å ha gått ut på anbud) ligger på ca. kr. 2.000.000,-

I lys av sameiets økonomiske situasjon, og allerede høy felleskostnader, så vil dette medføre at den fulle kostnaden må dekkes ved en kapitalinnkalling fra sameiets seksjoneseiere.

For å få konkrete priser for disse arbeidene anbefaler OBOS at det utarbeides en komplett og detaljert tilbudsbeskrivelse for arbeidene*.

OBOS anbefaler også at sameiet gjennomfører en energikartlegging av bygningsmassen.

Slik styret forstår det så dekker ENOVA 50 % av kostnadene for dette og Oslo kommune har nylig vedtatt å dekke de resterende 50 %

*Tilbakemelding fra OBOS' energi- og miljø avdeling er at kostnader med utarbeidelse av tilbudsgrunnlag og innhenting av tilbud for arbeider med energitiltak også kan inngå i energikartleggingen.

Om ønskelig kan OBOS utarbeide et nytt tilbud for både energikartlegging og innhenting av tilbud for arbeider med utskiftning av vinduer, balkongdører og øvrige anbefalte energitiltak.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet vedtar å engasjere OBOS til å gjennomføre energikartlegging samt å innhente tilbud for arbeider med utskiftning av vinduer, balkongdører og øvrige anbefalte energitiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets innstilling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO
arkitektene@dahl-myrhol.no

Dato: 02022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701429-39 Saksbeh: Grete Stokka | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 4	Eiendom:	6/133/0/0
Tiltakshaver:	Marstrandgata 13 AS	Adresse:	Sofies gate 60, 0168 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BAKKEVEIEN 4

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Camilla Sunde - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Marstrandgata 13 AS, Sofies gate 60, 0168 OSLO
Nedre Skogvei / Bakkeveien AS, c/o adv. E.Edin, Frederik Stangs gate 41, 0264 OSLO
Styret i Sameiet Bakkeveien 3-5-7-9 og Øvre Skogvei 8, v/ Kirsten Langseth

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
BAKKEVEIEN 4

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505684
8311122

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 133

Vi viser til bestilling av 20250214 for BAKKEVEIEN 4.

GNR. 6 BNR. 133

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.02.1900.

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

7548 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

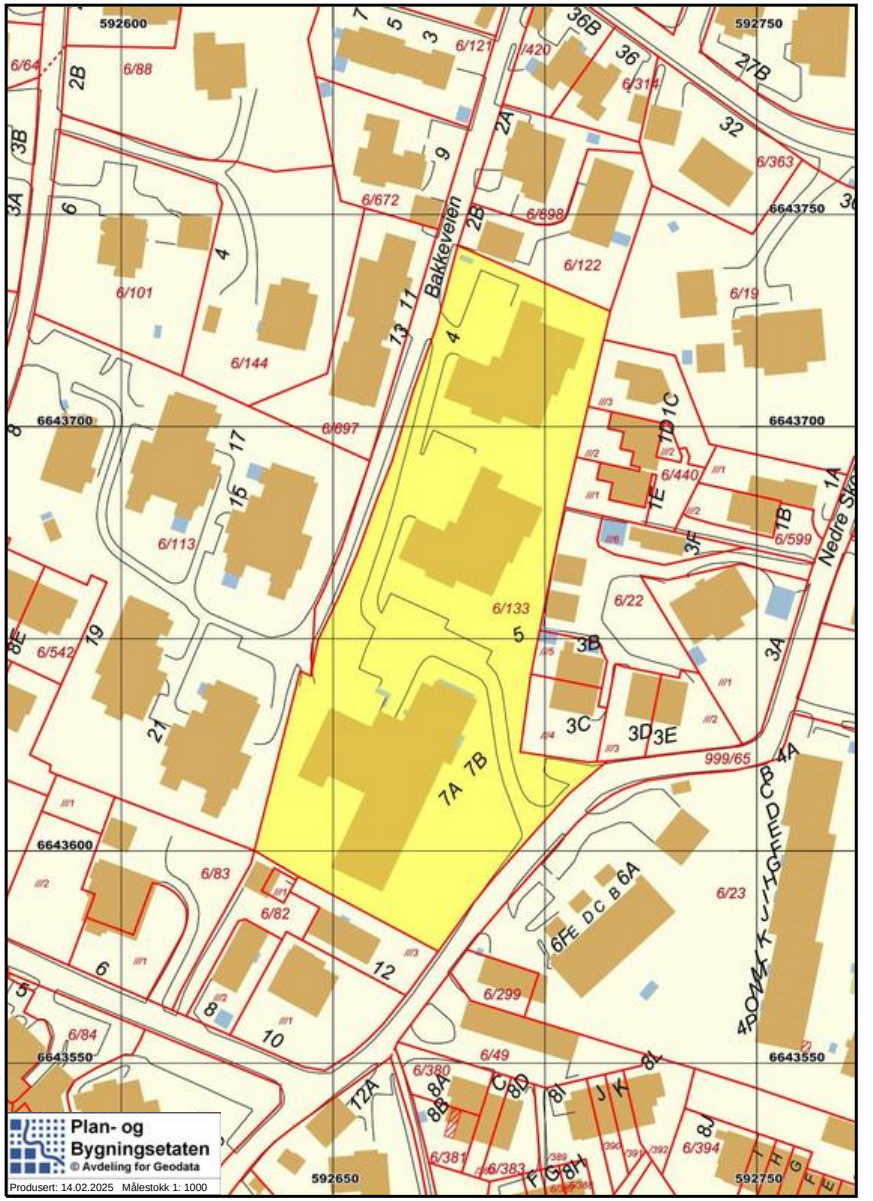
Kristin Tveit
Enhetsleder

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 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-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

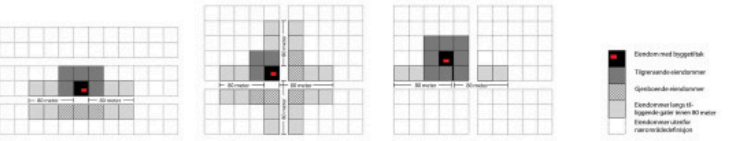
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

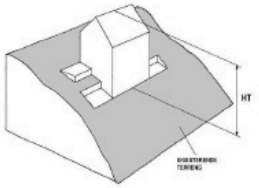
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

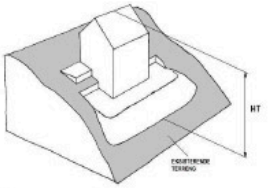
Følgende høyder tillates:

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

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

17449

Forslag til regulering av Nedre Skogvei

17449 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.03.1949
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194902512
Lovverk: BL 1924
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

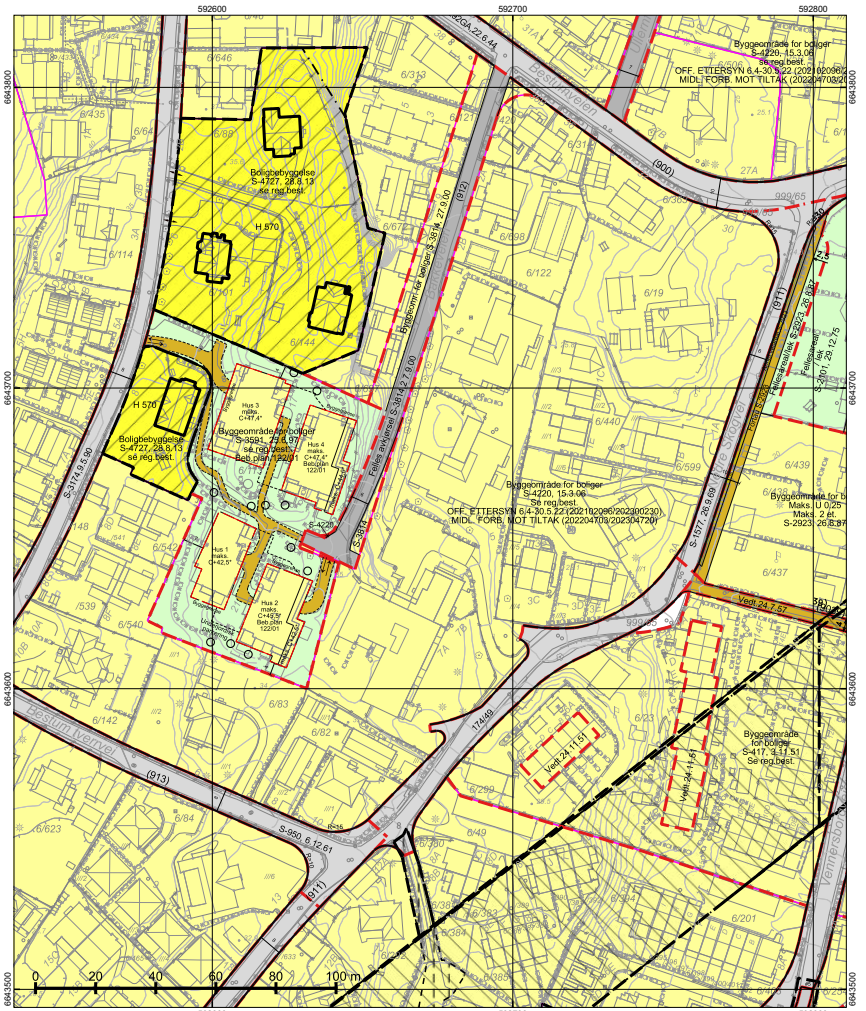
Reguleringskart

– 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: 138519/ 86505684
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BAKKEVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/133

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138519/ 86505684
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BAKKEVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/133

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

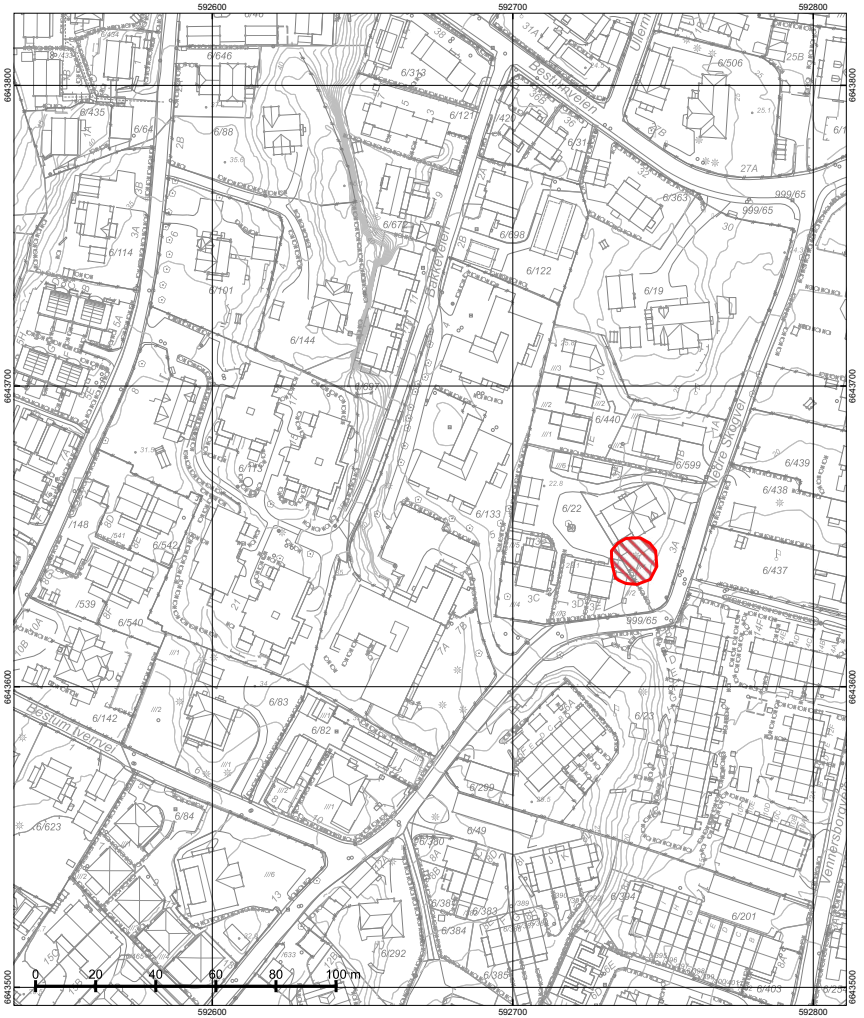
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 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

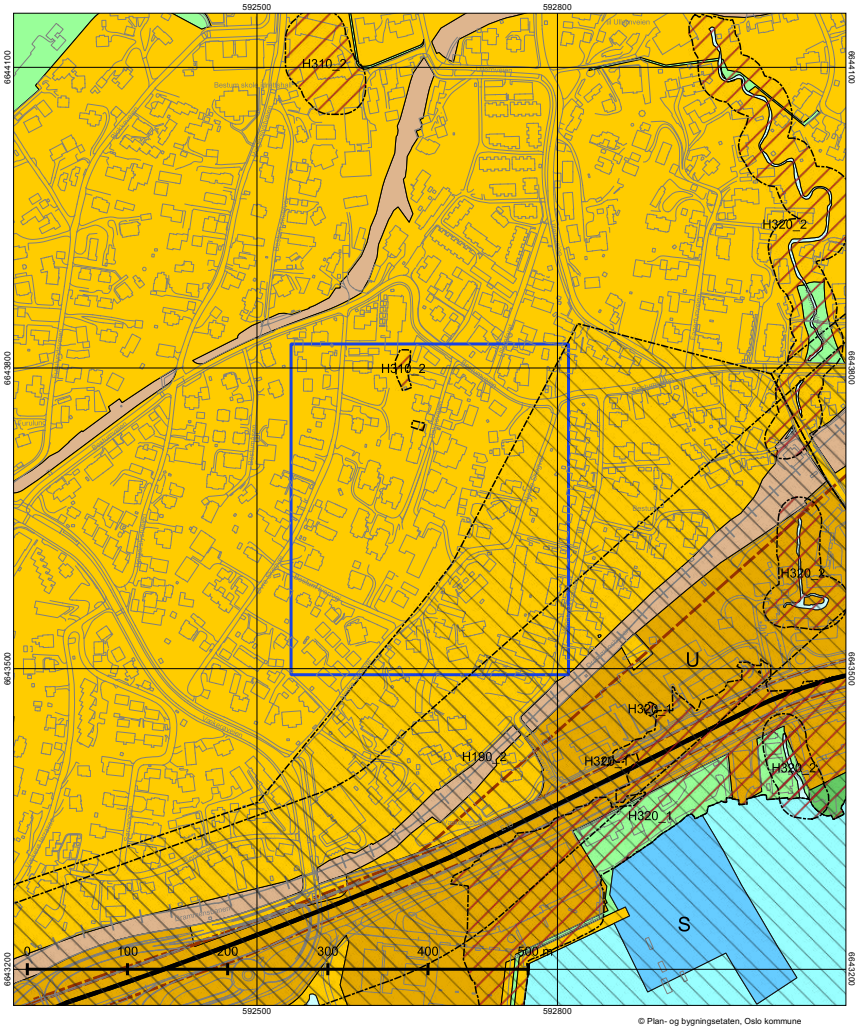
Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 138519/ 86505684
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BAKKEVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/133

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: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138519/86505684
Deres ref.: 46673/ LESO@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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: 22-0021/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bakkeveien 4 0281 OSLO

Betegnelse: Gnr 6, bnr 133, snr 4 (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