PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

LØVSETDALEN 12 A
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Løvsetdalen 12 A, 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 588

Aksjenummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2596 **Referansenummer:** QC6807

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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.



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.



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.



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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms aksjeleilighet med sentral og veletablert beliggenhet på Langerud.

Vestvendt innglasset balkong på 9 m².

Leiligheten ligger i 3. etasje som er toppetasjen.

Boligen består av entrè/gang, kjøkken, bad/wc, stue og 2 soverom.

I tillegg kommer 2 kjellerboder på til sammen 7 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Rehabilitering av avløpsrør i 2024.
- Nye radiatorer og nye rør i 2020
- Nye vinduer og balkongdør i 2015.
- Ny kjøkkeninnredning i 2012.
- Oppgradert sikringsskap i 2011.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

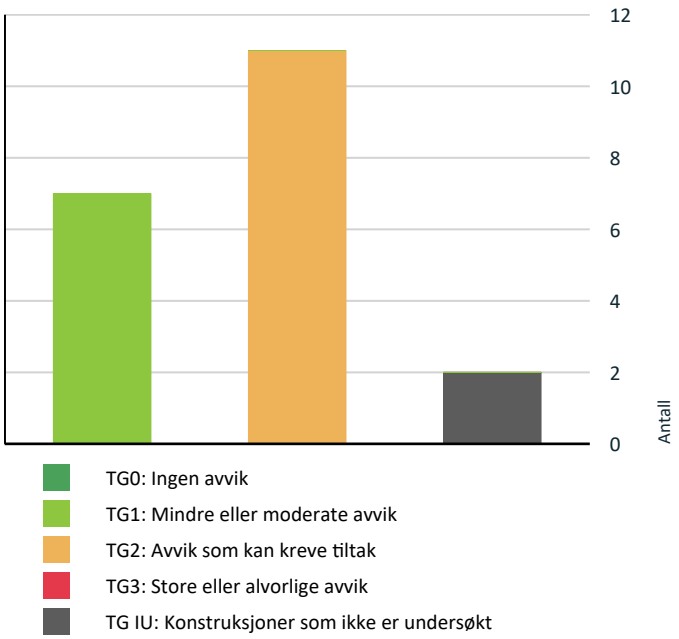
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 3 etasjer og kjeller med opprinnelse fra 1959.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og utfyllende vegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med panel på balkonger. Saltak tekket med plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2015.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Oppgradert med Yale doorman elektronisk kodelås i 2024.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2015.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 9 m² med adkomst fra stuen.
Utstyrt med lys, stikkontakter og varmelampe.
Integrert markise og blomsterkasser.
Nye hardtrefliser på gulvet i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av parkett.
Vegger og himlinger består av malt betong, malt panel og malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet på hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen. Målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet himling med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Det er påvist riss og noe misfarging av fuger samt avvik i fuger og at enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. I tillegg oppvarming med radiator.
Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Fallforhold under dusjkabinettet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Det er påvist riss og noe misfarging av fuger samt avvik i fuger og at enkelte silikonfuger slipper. Det er påvist at fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av støpejern og ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre sluk av støpejern antatt noe oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen av avløpsrør i 2024. Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.
Det er kort gjenværende brukstid på sluk- og eventuell membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og oppgradering må påregnes. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktpåkjenning.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjkabinett.
- Servant med skap.
- Innmurt speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.
Det er sprekk i servanten og svelleskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring og utskifting av servanten må påregnes.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 med fronter i hvit høyglans og kvartskompositt benkeplater. Underlimt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Planlimt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i luke på badet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og plast. Det er opplyst om rehabilitering av avløpsrør i regi av Borettslaget i 2024.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter med ukjent alder er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt til grunn vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er opplyst om nye radiatorer og nye rør i 2020 og det er radiator i stue, kjøkken, på begge soverommene og på badet.

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.

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 6 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst at sikringsskapet ble oppgradert i 2011.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

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?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

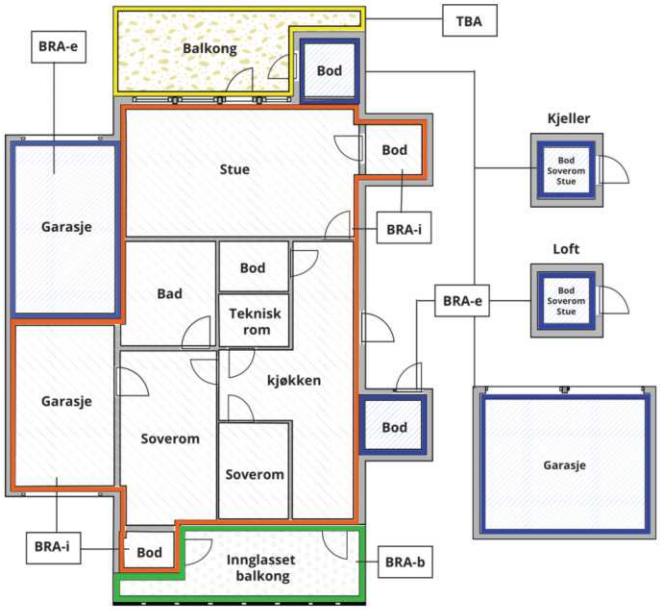
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	64		9	73	
Kjeller		7		7	
SUM	**64**	**7**	**9**		
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad/wc, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder 2 kjellerboder merket A 0301 på henholdsvis 2 m² og 5 m².
Boder som ligger utenfor 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/boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Balkongarealet er inkludert veggen mellom balkong og stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)**
Leilighet	64	9

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Pål Nicolai Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	588		0	17029.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Løvsetdalen 12 A, 1188 OSLO

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bakkehavn Sambyggelag AS

Kommentar
Arealet er felles for hele boligselskapet som er fester av eiendommen.
Bortfester er Oslo kommune.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Bakkehavn Sambyggelag AS	920155154		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Pål Nicolai Jørgensen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og veletablert beliggenhet på Langerud.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Felles festet tomt på 17030 m² som tilhører Boligselskapet.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	25.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2026	Opplysninger om hjemmel. byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.

306260028

Selger 1 navn

Pål Nicolai Jørgensen

Gateadresse

Løvsetdalen 12 A

Poststed

OSLO

Postnr

1188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank 1/Fremtind

Polise/avtalenr.: 33197474

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i servantet på badet. Men ingen lekkasje igjenom. Kun kosmetisk.

Document reference: 306260028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Strømpeløsning på soilrør (olimb, 2024) Badet ble pusset opp i 2007 av tidligere eier hvor av membran og gulv nyttet(ukjent firma navn)
Arbeid utført av	Olimb

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran ble fornøyet og gulv byttet i 2015 iht tidligere eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør fornying med strømpeløsning på soil rør
Arbeid utført av	Olimb

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet radiatorer i 2020
Arbeid utført av	Andenæns VVS AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Flere kvitteringer og sluttkontroll papirer fra tidligere eier. Alt følger leilighet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sambygglaget har 5 ladebokser plassert mellom løvsetdalen 4 og 6

Document reference: 306260028

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Nicolai Jørgensen	c56a23bb492447664c25514a568d2301b39b092c	24.01.2026 11:57:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Bakkehavn Sambyggelag AS	Vår ref.:	1245/54	Fødselsdato eier:	24.11.1989
Løvsetdalen 12 A	Type:	Bolig AS		
1188 OSLO	Eiere:	Pål Nicolai Jørgensen		
Organisasjonsnr: 920 155 154	Aksje:	54	Aksjeboenhetsnr:	53

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 720

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	326
	Avdrag felleslån	79
	Renter felleslån	307
	Felleskostnader	3 667
	Renter felleslån	862
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd	479

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.
Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	251 028	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	28 027 250	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987188874, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 287
Saldo per 26.01.2026: 20 680 614
Andel av saldo: 185 228
Første termin/første avdrag: 17.01.2020 (siste termin 17.12.2049)

Lånenummer: 83987238316, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 340
Saldo per 26.01.2026: 7 346 636
Andel av saldo: 65 801
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.04.2054)

Boligopplysninger:

Bakkehavn Sambyggelag AS
Løvsetdalen 12 A
1188 OSLO

Vår ref.: 1245/54
Type: Bolig AS
Eiere: Pål Nicolai Jørgensen

Fødselsdato eier: 24.11.1989

Organisasjonsnr: 920 155 154

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anam Akhtar
Adresse: Løvsetdalen 18B
Postnr/-sted: 1188 OSLO
Telefon: Mob.: 40074807
E-post: styret@bakkehavn.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	276 538	Andre inntekter:	1 873
Annen formue:	35 710	Utgifter:	14 364		

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:	6 500		
Aksjenr:	54	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	53

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 160/588
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17029.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3409938

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasseskilt bestilles ved henvendelse til styret.
Dette er et boligaksjeselskap. Kontakt Usbl for informasjon om partialobligasjon.

Boligopplysninger:

Bakkehavn Sambyggelag AS	Vår ref.:	1245/54	Fødselsdato eier:	24.11.1989
Løvsetdalen 12 A	Type:	Bolig AS		
1188 OSLO	Eiere:	Pål Nicolai Jørgensen		
Organisasjonsnr: 920 155 154				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Styret har epost styret@bakkehavn.no
Selskapet har egen nettside www.bakkehavn.no
Generelle driftsspørsmål kan stilles til vaktmester@bakkehavn.no. Mobil 47176431

Aksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Plassene er forbeholdt beboere i Paal Bergs vei 169 og 171, Løvsetdalen 18 og Enebakkveien 280. Plassene følger IKKE boligen ved salg.

Leilighetene får oppvarming fra radiatorer tilkoblet Hafslund Fjernvarme. Feil skal meddeles styret/vaktmester umiddelbart.

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året.

Ta kontakt med Usbl avd. eierskifte for informasjon om Usbl besitter adkomstdokument.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bakkehavn Sambyggelag AS

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Abildsøhjemmet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Prosjektkostnad rørprosjekt
- 5.2 Husordensregler
- 5.3 Avfallshåndtering

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 240.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Prosjektkostnad rørprosjekt

Vedlagt følger en oppstilling over prosjektkostnadene tilknyttet rørprosjektet.

Se side 17.

Forslag til vedtak: Til orientering.

5.2 Husordensregler

Husordensreglene i sin helhet følger vedlagt.

Se side 18.

Forslag til vedtak: .

5.3 Avfallshåndtering

En representant fra Miljøetaten vil holde foredrag ca kl. 18:30.

Forslag til vedtak: Til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anam Akhtar
Styremedlem, Katrine Jacobsen
Styremedlem, Frederik Bergan
Styremedlem, Per Richard Nilsen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 707 692	1 901 071
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-5 900 413	1 206 290
Tilbakeføring av avskrivning	8 125	8 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	7 092 207	-407 794
B. Årets endring disponible midler	1 199 919	806 621
C. Disponible midler	3 907 611	2 707 692
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 200 195	3 251 378
Kortsiktig gjeld	-1 292 584	-543 686
C. Disponible midler	3 907 611	2 707 692

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bakkehavn Sambyggelag AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 439 680	6 958 503	6 991 400	7 689 450
Sum leieinntekt		7 439 680	6 958 503	6 991 400	7 689 450
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	254 505	0	0	0
Sum annen inntekt		254 505	0	0	0
Sum inntekt		7 694 185	6 958 503	6 991 400	7 689 450
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 512	25 380	26 000	26 000
Styrehonorar	3	180 000	180 000	180 000	180 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 125	8 125	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 137 689	1 222 534	1 630 000	1 330 000
Kostnad eiendom/lokale	5	476 594	548 918	387 000	375 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 143 426	971 967	990 000	1 240 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	4 632	1 727	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	18 229	9 310	24 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	7 716 055	498 976	655 000	635 000
Revisjonshonorar		10 351	-3 901	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		166 474	157 945	165 000	170 000
Andre honorar	9	106 264	15 056	10 000	40 000
Kontorkostnad		602	560	7 000	1 000
TV/bredbånd		621 302	593 199	625 000	640 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	5 000	5 000
Kontingent og gaver		0	500	2 000	2 000
Forsikring		319 341	270 396	320 000	487 900
Eiendomsskatt		1 055	0	0	0
Andre kostnader	10	246 703	241 364	253 000	257 000
Sum kostnad		12 195 354	4 742 054	5 293 000	5 428 900
Driftsresultat		-4 501 169	2 216 448	1 698 400	2 260 550
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		209 254	78 189	5 000	15 000
Rentekostnad		1 608 498	1 088 347	1 218 000	1 740 000
Netto finansposter		1 399 244	1 010 158	1 213 000	1 725 000
Årsresultat		-5 900 413	1 206 290	485 400	535 550
Overført til/fra annen egenkapital		-5 900 413	1 206 290	0	0
SUM OVERFØRINGER		-5 900 413	1 206 290	0	0

Balanse 2024 Bakkehavn Sambyggelag AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 825 599	14 825 599
Andre driftsmidler	4	50 781	58 906
Sum anleggsmidler		14 876 380	14 884 505
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		78 641	53 530
Kundefordringer		8 800	0
Andre kortsiktige fordringer		10 535	8 368
Forskuddsbetalte kostnader		748 195	691 319
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 354 025	2 498 161
Sum omløpsmidler		5 200 195	3 251 378
SUM EIENDELER		20 076 576	18 135 883

Balanse 2024 Bakkehavn Sambyggelag AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		108 000	108 000
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 816 798	-5 916 385
Sum opptjent egenkapital		-11 816 798	-5 916 385
Sum egenkapital	11	-11 708 798	-5 808 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	28 494 789	21 402 582
Borettsinnskudd		1 998 000	1 998 000
Sum langsiktig gjeld		30 492 789	23 400 582
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 048	0
Leverandørgjeld		1 097 459	295 322
Skyldig off. myndigheter		3 348	0
Påløpne renter		9 576	7 242
Annen kortsiktig gjeld		165 154	241 122
Sum kortsiktig gjeld		1 292 584	543 686
Sum gjeld		31 785 373	23 944 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 076 576	18 135 883
Pantstillelser	13	30 492 789	23 400 582

Sted:_____ Dato:_____

Anam Akhtar
Styreleder

Per Richard Nilsen
Styremedlem

Katrine Jacobsen
Styremedlem

Frederik Bergan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 196 690	5 300 316
3609 Leie parkering	94 250	92 250
3618 Leietillegg strøm	114 776	98 973
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	103 464	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 511 919	1 036 179
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	418 581	430 785
Sum	7 439 680	6 958 503

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	254 505	0
Sum	254 505	0

Konto 3990 gjelder innbetalingene ifb prosjekt rørfornying .

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	10 070	0
5150 Påløpne feriepenger	1 440	0
5400 Arbeidsgiveravgift	26 800	25 380
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	203	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	180 000
Sum	218 512	205 380

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0 .

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Ladestasjoner til elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 825 599	81 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 825 599	81 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	30 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 825 599	50 781
Årets avskrivninger :	0	8 125
Anskaffelsesår :	1955	2021
Antatt levetid i år :		10

Boligaksjeselskap eier tomten. Boligaksjeselskap består av 108 enheter. Eiendommer er oppført G.nr 160, b.nr 584 og 588 på 0301 i Oslo kommune.
Eiertomt på 18 860,7 kvm. Tomteverdi er kr 2 668 607,-
Boligaksjeselskap eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP3409938.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	8 750
6360 Annet renhold	62 416	47 113
6361 Fast renhold	132 274	144 000
6391 Snømåking, strøing, gressklipp	134 034	184 323
6392 Containerleie/tømming	53 205	30 065
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	94 665	132 868
Sum	476 594	548 918

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	4 632	1 727
Sum	4 632	1 727

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	8 686	203
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 000	7 208
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 492	1 900
6552 Driftsmateriell	1 052	0
Sum	18 229	9 310

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 754 745	112 889
6603 Vedlikehold elektro	249 406	189 751
6605 Vedlikehold fellesanlegg	55 421	0
6610 Andre vaktmestertjenester	280 389	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	158 438	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 079	4 375
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 434	0
6630 Egenandel forsikring	50 000	0
6641 Malerarbeider	10 667	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	127 560	0
6648 Vedlikehold dører og porter	12 916	191 962
Sum	7 716 055	498 976

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning. Konto 6602 gjelder prosjekt rørfornying.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 288	15 056
6730 Teknisk honorar	92 976	0
Sum	106 264	15 056

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	194	0
7719 Møter, div. styret	3 184	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	238 058	238 058
7770 Betalingskostnader	1 595	1 084
7772 Omkostninger inkasso	0	350
7773 Omkostninger innkreving	3 681	1 857
7792 Øredifferanse	-9	16
7795 Tapsførnig av fordringer	0	-1
Sum	246 703	241 364

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	108 000	0	108 000
Sum innskutt egenkapital	108 000	0	108 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 916 385	-5 900 413	-11 816 798
Sum opptjent egenkapital	-5 916 385	-5 900 413	-11 816 798
Sum egenkapital	-5 808 385	-5 900 413	-11 708 798

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	83987238316	83987188874
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	6.15 %	6.15 %
Betingelser:		etterskudd
Beregnet innfridd:	30.04.2054	17.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	23 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	21 402 582
Avdrag i perioden:	59 097	348 696
Opptak i perioden:	7 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 440 903	21 053 886
Saldo 5 år frem i tid:	6 912 256	18 971 617

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987188874	27	214 060	5 779 620
	81	188 571	15 274 251
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987238316	27	75 653	2 042 631
	81	66 645	5 398 245

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	28 494 789
Innskuddskapital	1 998 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	30 492 789
Bokført verdi av pantsatt eiendom	14 825 599

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr.,1 998 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Bakkehavn Sambyggelag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bakkehavn Sambyggelag AS

Styreleder	Anam Akhtar (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Katrine Jacobsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Frederik Bergan (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Per Richard Nilsen (sign.)	18.03.2025

Årsmelding 2024 - Bakkehavn Sambyggelag AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anam Akhtar
Styremedlem, Katrine Jacobsen
Styremedlem, Frederik Bergan
Styremedlem, Per Richard Nilsen

Styret i Bakkehavn Sambyggelag AS består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Bakkehavn Sambyggelag AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bakkehavn Sambyggelag AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 920155154

Bakkehavn Sambyggelag AS består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bakkehavn Sambyggelag AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3409938. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bakkehavn Sambyggelag AS har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret i borettslaget har i løpet av 2024 gjennomført en rekke betydningsfulle tiltak som har forbedret både den tekniske infrastrukturen og bomiljøet for beboerne. Vi har hatt et år preget av effektivt samarbeid og målrettet arbeid.

Rørfornyingsprosjektet

Et av de største prosjektene for styret har vært å fullføre det omfattende rørfornyingsprosjektet, som har pågått over flere måneder. Dette har omfattet hele borettslaget, og prosjektet ble gjennomført i samarbeid med Olimb. Prosjektet har ført til en betydelig oppgradering av våre rørsystemer, og vi har nå et stabilt og pålitelig rørsystem som vil sikre en trygg vannforsyning i mange år fremover. De positive ringvirkningene av prosjektet har allerede merket seg, både i form av bedre driftssikkerhet og et redusert behov for fremtidige reparasjoner.

Oppgradering av elektriske anlegg i kjellere

I tråd med vårt kontinuerlige fokus på vedlikehold og oppgradering av fellesarealer, har styret fullført utskiftingen av alle lamper og brytere i kjellere. De nye installasjonene er i henhold til dagens standarder, noe som har forbedret både sikkerhet og belysning i kjellerområdene. Vi har satt opp lys bak boligblokkene.

Dugnadsarbeid og besparelser

En viktig innsats i året har vært det vellykkede dugnadsarbeidet som har blitt gjennomført for å heve søppelskurene. Gjennom dette dugnadsarbeidet har vi spart inn ca. 300.000 kroner i forhold til kostnader knyttet til profesjonelle håndverkstjenester. Vi vil benytte anledningen til å takke alle som har bidratt til dette prosjektet – uten deres innsats hadde ikke dette vært mulig.

Ladeinfrastruktur for elbiler

Som en del av vårt fokus på bærekraft og moderne løsninger, har styret sørget for at ladestasjonen for elbiler er blitt oppgradert med ekstra belysning. Dette tiltaket bidrar til økt trygghet for de som benytter ladepunktene, og gir en bedre opplevelse ved lading av elbiler om kvelden og natten.

Utskifting av utekraner

Som et delmål i vedlikeholdsplanen for 2025, vil styret også gjennomføre utskifting av alle utekraner på området. Dette arbeidet er planlagt å bli fullført i løpet av året, og vil bidra til at vi har funksjonelle vannkran som sikrer både praktisk bruk og en mer effektiv utnyttelse av vannressursene.

Årsmeldingens godkjenning

Styret har den 4. april 2025 godkjent årsmeldingen for 2025, og vi ser frem til et nytt år med fortsatt fokus på utvikling, vedlikehold og forbedringer av våre felles fasiliteter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Leverandør	Kostnad
Olimb	6 452 832
Lauritsen VVS	290 106
Ekrogn tak og membran	134 459
Sandtorp	382 085
Hjørnet Firma Service	46 898
USBL	162 678
Totalt	**7 469 057**
	Innskudd
Beboer andel	**302 574**
Rørprosjekt	
Kostnad	7 469 057
Innskudd	302 574
Resultat	**7 166 483**

HUSORDENSREGLER
FOR
Bakkehavn Sambyggelag AS

Vedtatt i generalforsamling XX.XX.XXXX
Sist endret i generalforsamling XX.XX.XXXX

Hver andelseier (heretter kalt "beboer") eller enhver annen som oppholder seg i leiligheten, er ansvarlig for å etterleve bestemmelsene i disse husordensreglene. Reglene er ikke bare ment å pålegge forpliktelser, men også å gi praktiske retningslinjer for å sikre et godt bomiljø i borettslaget, og at alle beboere tar et felles ansvar for felleseiendommene. Alle saker som ønskes behandlet, skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret skal anses som bindende og gjelde på samme måte som husordensreglene. Husordensreglene er en integrert del av beboernes forpliktelser i henhold til borettslagsloven, og er utformet for å opprettholde et godt og trivelig bomiljø. Brudd på reglene anses derfor som et brudd på beboerens forpliktelser overfor borettslaget, i samsvar med gjeldende lovgivning.

RO OG STØY

1. Det skal i hovedsak være ro i leilighetene og i trappeoppgangene mellom kl. 23.00 og 06.00. Musikkundervisning og annen lydintensiv aktivitet tillates kun etter særskilt avtale med styret. For å unngå unødvendig støy, bør alle beboere bruke sunt vett ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner og lignende. Dette innebærer blant annet at balkongdører og vinduer skal holdes lukket dersom høy lyd produseres i leiligheten.
2. Støyende arbeid i leiligheten, for eksempel oppussing, skal kun foregå mellom kl. 07.00 og 21.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdager. Arbeid skal ikke utføres på søndager eller offentlige høytidsdager. Ved større arbeid som kan forstyrre naboene, skal det gis forhåndsvarsel i form av skriftlig oppslag i oppgangen og eventuelt naboskap.
3. Selskap og festarrangementer skal i utgangspunktet tilpasses de alminnelige husordensreglene. Dersom en fest eller samling forventes å medføre støy som kan påvirke nattesøvnen eller stilletiden, skal naboene varsles på forhånd, gjerne gjennom oppslag i oppgangen. Dersom en beboer ber om at festen begrenses i henhold til stilletiden, skal dette respekteres.

OPPHOLD I FELLESAREALER OG VASK AV TRAPPER

4. Det oppfordres til at beboere unngår unødvendig opphold i trappeoppgangene, da ekko kan forstyrre andre beboere.
5. Borettslaget har inngått avtale med et eksternt rengjøringsfirma for vask av fellesarealene. Beboerne er ansvarlige for å fjerne hindringer som dørmatter eller lignende for at rengjøringen skal kunne utføres på en effektiv måte. Kjellertrapper og fellesrom i kjelleren rengjøres av eksternt rengjøringsfirma. Dersom beboerne ønsker ekstra renhold utover det som er avtalt med rengjøringsfirmaet, må de selv ordne dette. Eventuelle klager på utført renhold rettes til styret.
6. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sykler, barnevogner eller annet i trappeoppgangen. Slikt utstyr skal oppbevares i dedikerte kjellerrom eller andre egnede

områder. Det er viktig å sikre fri ferdsel i trappeoppgangene ved eventuelle nødssituasjoner, som evakuering eller transport av syke. Dette er i henhold til brannforskriftene.

AVFALL OG SØPPEL

7. Avfall skal sorteres korrekt og pakkes forsvarlig før det kastes i avfallshusene i henhold til gjeldende retningslinjer fra renovasjonsetaten. Søppelposer skal knytes godt igjen før de kastes. Papir og papp skal kastes i egne innkast. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel utenfor avfallshusene. Dersom et avfallshus er fullt, skal avfallet kastes i et annet hus der det er plass. Søppelkassene skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes ordentlig. Større avfall skal fjernes av den enkelte beboer, og det er beboerens ansvar å sørge for at avfallet håndteres på en forsvarlig måte.
8. Oppussings- og bygningsavfall skal fjernes av beboeren selv, og det er ikke tillatt å kaste dette i de vanlige avfallsdunkene.
9. Det er strengt forbudt å lagre søppel i kjeller eller trappeoppganger, da dette kan utgjøre en brannfare. Brannfarlige væsker og gasser skal heller ikke oppbevares i kjelleren.

VENTILASJON OG LUFTING

10. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon i leilighetene, skal alle lufteluker være åpne og frie for hindringer. Det er ikke tillatt å koble ventilatorer over kokeplater til lufteluker i kjøkkenet. Dersom ventilasjonssystemet ikke fungerer optimalt, skal det benyttes et kullfilter på ventilatoren. Lufteluker i vegger og vinduer skal brukes aktivt. Dersom dør til badet er tett, skal den stå åpen om natten for å sikre god lufting.
11. Beboeren er økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader som påløper borettslaget dersom ventilasjonsreglene ikke etterleves.

PARKERING

12. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet når ledig kapasitet foreligger. Ved salg eller utleie av leiligheten bortfaller retten til tildelt parkeringsplass, og ny plass må søkes på nytt etter tilbakeflytting. Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av registrerte kjøretøy. Plassene kan ikke benyttes til lagring av campingvogner, tilhengere eller lignende. Styret fastsetter parkeringsavgiften, som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsanleggene. For parkeringsplasser med strømuttak til motorvarmer eller elbillading, tilkommer ekstra kostnader for strømforbruk.

KJELLER

13. Andelseier kan installere elektrisk strøm i egen bod for egen regning, etter godkjenning fra styret. Installasjonen skal utføres av en autorisert elektriker, og beboeren må fremlegge en attest på at elektroarbeidet er utført forskriftsmessig. Bruken av strømtilkobling medfører månedlige kostnader som fastsettes av styret. Det er ikke tillatt å lade elektriske sparkesykler, sykler eller bilbatterier i kjelleren.

14. Regler for bruk av fellesrom i kjelleren:

- Korridorer og gangarealer skal holdes frie for hindringer.
- "Bomberommet" kan benyttes til lagring av større møbler og eiendeler som beboeren ikke har plass til i sin egen bod. Gjenstandene skal merkes med beboerens navn.
- "Tørkerommet" skal kun brukes til tørking av klær.
- Sykler skal plasseres på egnede steder og ikke være til hinder for adkomst til boder eller andre fellesrom.

OVERLATING AV BRUK

15. Overlating av bruk av leilighet til en annen part må godkjennes av styret. En godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknad om bruksoverlating. Søknader om bruksoverlating sendes skriftlig til styret via forretningsfører.

DYREHOLD

16. Dyrehold i borettslaget er tillatt under følgende betingelser:
    a) Dyret skal registreres i borettslaget, og eieren må være kjent med politivedtektene for dyrehold. Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets område.
    b) Ekskrementer etter hunder og andre dyr skal fjernes umiddelbart av eieren.
    c) Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret måtte forårsake på personer eller eiendom, herunder skader på fellesområder, balkonger og grøntanlegg.
    d) Klager over dyrehold som forstyrrer naboer på grunn av støy, lukt eller annen ulempe kan medføre krav om at dyret fjernes fra borettslaget. Styret vil vurdere klagene i samarbeid med partene og avgjøre om kravet er berettiget.
    e) Alle hunder og katter skal være merket med eierens navn og telefonnummer, eller ha mikrochip.
17. Før innflytting må nye andelseiere eller leietakere registrere eventuelle dyr de har. Det er ikke tillatt å etablere åpninger som gir dyr adgang til å gå fritt inn og ut av leiligheter eller på balkonger.
18. Dersom reglene for dyrehold ikke etterleves, kan styret pålegge beboeren å fjerne dyret eller flytte ut av borettslaget.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

19. Bygningsmessige endringer i leiligheten skal ikke utføres uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder blant annet:

- Oppsetting av markiser, solavskjerming eller parabolantenner.
- Endringer av vinduer eller utgangsdører.

- Rivning eller flytting av bærende vegger.
- Endringer på vann- og avløpssystemer.

20. Behandling av balkongdekke og vegger skal kun gjøres med produkter som er godkjent av styret.
21. Beboeren holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader som oppstår dersom godkjennelse ikke innhentes på forhånd.
22. Beboeren har fullt ansvar for at alle tiltak utføres på en forskriftsmessig og sikker måte. Feil, skader eller mangler som oppdages, skal umiddelbart rapporteres til styret.
23. Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, må hver beboer betale egenandelen.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

24. Leiligheten skal ikke benyttes på en måte som sjenerer andre beboere. Risting av tepper, lufting av dyner eller andre lignende aktiviteter fra balkonger eller vinduer må ikke utføres slik at det er til unødig sjenanse for naboene.
25. Det er forbudt å røyke i fellesarealene, herunder trappeoppganger og korridorer. Sigarettsneiper skal kastes i nærmeste søppelkasse når gloen er slukket.
26. Beboerne er ansvarlige for å ta vare på grøntanlegg, beplantning og lekeområder. Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller andre dyr for å unngå tiltrekning av skadedyr.
27. Vask av biler eller andre større kjøretøy på borettslagets område er ikke tillatt.
28. Unødvendig bilkjøring eller bruk av motorsykkel på borettslagets veier skal unngås. Kjøretøyer og tilhengere må parkeres på de merkede plassene.
29. Oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser i kjelleren er strengt forbudt, og kan medføre risiko for brann eller eksplosjon.
30. Det er forbudt å bruke trekull- eller engangsgrill på balkonger. Elektriske og gassdrevne griller kan benyttes, men må brukes med forsiktighet. Gassflasker kan IKKE oppbevares i kjeller/fellesarealer.

Bakkehavn Sambyggelag er felleseid, og andelseierne har et felles ansvar for å opprettholde eiendommens verdi og tilstand.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bakkehavn Sambyggelag AS torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Abildsøhjemmet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Cathrin Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 240.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Prosjektkostnad rørprosjekt

Vedlagt følger en oppstilling over prosjektkostnadene tilknyttet rørprosjektet.

Se side 17.

Vedtak:
Vedtak: Tatt til orientering.

5.2 Husordensregler

Husordensreglene i sin helhet følger vedlagt.

Se side 18.

Vedtak:
Forslaget til nye husordensregler ble enstemmig vedtatt.

5.3 Avfallshåndtering

En representant fra Miljøetaten vil holde foredrag ca kl. 18:30.

Vedtak:
Vedtak: Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Anam Akhtar for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Frederik Bergan for 2 år.

Valgt ble: Harald Christiansen for 2 år.

Valgt ble: Katrine Jacobsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Per Richard Nilsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Susana Biamon og Lisbeth Sanne.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Ann-Cathrin Nilsen/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

BAKKEHAVN SAMBYGGELAG AS

Vedtekter
for Bakkehavn Sambyggelag boligaksjeselskap, org nr 920 155 154

Vedtatt på generalforsamling 20.4.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 6.5.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bakkehavn Sambyggelag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 108 000,- fordelt på 108 aksjer á kr 1 000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en

fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Skader, f.eks. vannskader på beboers leilighet som skyldes svikt/brudd på felles installasjoner som går gjennom boligen (rør, ledninger, radiatorer), hører inn under sambyggelagets vedlikeholdsplikt og skal dekkes av

sambyggelagets forsikring. Når slik forsikring utløses, skal sambyggelaget betale egenandelen.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 3 andre styremedlemmer samt 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, de andre medlemmene er to år og varamedlem er 2 år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Godkjenning av revisors beretning
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER
FOR
Bakkehavn Sambyggelag AS

Vedtatt i generalforsamling 24.04.2025
Sist endret i generalforsamling 24.04.2025

Hver andelseier (heretter kalt "beboer") eller enhver annen som oppholder seg i leiligheten, er ansvarlig for å etterleve bestemmelsene i disse husordensreglene. Reglene er ikke bare ment å pålegge forpliktelser, men også å gi praktiske retningslinjer for å sikre et godt bomiljø i borettslaget, og at alle beboere tar et felles ansvar for felleseiendommene. Alle saker som ønskes behandlet, skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret skal anses som bindende og gjelde på samme måte som husordensreglene. Husordensreglene er en integrert del av beboernes forpliktelser i henhold til borettslagsloven, og er utformet for å opprettholde et godt og trivelig bomiljø. Brudd på reglene anses derfor som et brudd på beboerens forpliktelser overfor borettslaget, i samsvar med gjeldende lovgivning.

RO OG STØY

1. Det skal i hovedsak være ro i leilighetene og i trappeoppgangene mellom kl. 23.00 og 06.00. Musikkundervisning og annen lydintensiv aktivitet tillates kun etter særskilt avtale med styret. For å unngå unødvendig støy, bør alle beboere bruke sunt vett ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner og lignende. Dette innebærer blant annet at balkongdører og vinduer skal holdes lukket dersom høy lyd produseres i leiligheten.

2. Støyende arbeid i leiligheten, for eksempel oppussing, skal kun foregå mellom kl. 07.00 og 21.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdager. Arbeid skal ikke utføres på søndager eller offentlige høytidsdager. Ved større arbeid som kan forstyrre naboene, skal det gis forhåndsvarsel i form av skriftlig oppslag i oppgangen og eventuelt naboskap.

3. Selskap og festarrangementer skal i utgangspunktet tilpasses de alminnelige husordensreglene. Dersom en fest eller samling forventes å medføre støy som kan påvirke nattesøvnen eller stilletiden, skal naboene varsles på forhånd, gjerne gjennom oppslag i oppgangen. Dersom en beboer ber om at festen begrenses i henhold til stilletiden, skal dette respekteres.

OPPHOLD I FELLESAREALER OG VASK AV TRAPPER

4. Det oppfordres til at beboere unngår unødvendig opphold i trappeoppgangene, da ekko kan forstyrre andre beboere.

5. Borettslaget har inngått avtale med et eksternt rengjøringsfirma for vask av fellesarealene. Beboerne er ansvarlige for å fjerne hindringer som dørmatter eller lignende for at rengjøringen skal kunne utføres på en effektiv måte. Kjellertrapper og fellesrom i kjelleren rengjøres av beboerne i den enkelte oppgang, etter en vaktliste som deles ut. Dersom beboerne ønsker ekstra renhold utover det som er avtalt med rengjøringsfirmaet, må de selv ordne dette. Eventuelle klager på utført renhold rettes til styret.

6. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sykler, barnevogner eller annet i trappeoppgangen. Slikt utstyr skal oppbevares i dedikerte kjellerrom eller andre egnede

områder. Det er viktig å sikre fri ferdsel i trappeoppgangene ved eventuelle nødssituasjoner, som evakuering eller transport av syke. Dette er i henhold til brannforskriftene.

AVFALL OG SØPPEL

7. Avfall skal sorteres korrekt og pakkes forsvarlig før det kastes i avfallshusene i henhold til gjeldende retningslinjer fra renovasjonsetaten. Søppelposer skal knytes godt igjen før de kastes. Papir og papp skal kastes i egne innkast. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel utenfor avfallshusene. Dersom et avfallshus er fullt, skal avfallet kastes i et annet hus der det er plass. Søppelkassene skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes ordentlig. Større avfall skal fjernes av den enkelte beboer, og det er beboerens ansvar å sørge for at avfallet håndteres på en forsvarlig måte.
8. Oppussings- og bygningsavfall skal fjernes av beboeren selv, og det er ikke tillatt å kaste dette i de vanlige avfallsdunkene.
9. Det er strengt forbudt å lagre søppel i kjeller eller trappeoppganger, da dette kan utgjøre en brannfare. Brannfarlige væsker og gasser skal heller ikke oppbevares i kjelleren.

VENTILASJON OG LUFTING

10. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon i leilighetene, skal alle lufteluker være åpne og frie for hindringer. Det er ikke tillatt å koble ventilatorer over kokeplater til lufteluker i kjøkkenet. Dersom ventilasjonssystemet ikke fungerer optimalt, skal det benyttes et kullfilter på ventilatoren. Lufteluker i vegger og vinduer skal brukes aktivt. Dersom dør til badet er tett, skal den stå åpen om natten for å sikre god lufting.
11. Beboeren er økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader som påløper borettslaget dersom ventilasjonsreglene ikke etterleves.

PARKERING

12. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet når ledig kapasitet foreligger. Hver leilighet har rett til én parkeringsplass. Ved salg eller utleie av leiligheten bortfaller retten til tildelt parkeringsplass, og ny plass må søkes på nytt etter tilbakeflytting. Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av registrerte kjøretøy. Plassene kan ikke benyttes til lagring av campingvogner, tilhengere eller lignende. Styret fastsetter parkeringsavgiften, som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsanleggene. For parkeringsplasser med strømuttak til motorvarmer eller elbillading, tilkommer ekstra kostnader for strømforbruk.

KJELLER

13. Andelseier kan installere elektrisk strøm i egen bod for egen regning, etter godkjenning fra styret. Installasjonen skal utføres av en autorisert elektriker, og beboeren må fremlegge en attest på at elektroarbeidet er utført forskriftsmessig. Bruken av strømtilkobling medfører månedlige kostnader som fastsettes av styret. Det er ikke tillatt å lade elektriske sparkesykler, sykler eller bilbatterier i kjelleren.

14. Regler for bruk av fellesrom i kjelleren:

- Korridorer og gangarealer skal holdes frie for hindringer.
- "Bomberommet" kan benyttes til lagring av større møbler og eiendeler som beboeren ikke har plass til i sin egen bod. Gjenstandene skal merkes med beboerens navn.
- "Tørkerommet" skal kun brukes til tørking av klær.
- Sykler skal plasseres på egnede steder og ikke være til hinder for adkomst til boder eller andre fellesrom.

OVERLATING AV BRUK

15. Overlating av bruk av leilighet til en annen part må godkjennes av styret. En godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknad om bruksoverlating. Søknader om bruksoverlating sendes skriftlig til styret via forretningsfører.

DYREHOLD

16. Dyrehold i borettslaget er tillatt under følgende betingelser:
    a) Dyret skal registreres i borettslaget, og eieren må være kjent med politivedtektene for dyrehold. Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets område.
    b) Ekskrementer etter hunder og andre dyr skal fjernes umiddelbart av eieren.
    c) Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret måtte forårsake på personer eller eiendom, herunder skader på fellesområder, balkonger og grøntanlegg.
    d) Klager over dyrehold som forstyrrer naboer på grunn av støy, lukt eller annen ulempe kan medføre krav om at dyret fjernes fra borettslaget. Styret vil vurdere klagene i samarbeid med partene og avgjøre om kravet er berettiget.
    e) Alle hunder og katter skal være merket med eierens navn og telefonnummer, eller ha mikrochip.

17. Før innflytting må nye andelseiere eller leietakere registrere eventuelle dyr de har. Det er ikke tillatt å etablere åpninger som gir dyr adgang til å gå fritt inn og ut av leiligheter eller på balkonger.

18. Dersom reglene for dyrehold ikke etterleves, kan styret pålegge beboeren å fjerne dyret eller flytte ut av borettslaget.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

19. Bygningsmessige endringer i leiligheten skal ikke utføres uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder blant annet:

- Oppsetting av markiser, solavskjerming eller parabolantenner.
- Endringer av vinduer eller utgangsdører.

- Rivning eller flytting av bærende vegger.
- Endringer på vann- og avløpssystemer.

20. Behandling av balkongdekke og vegger skal kun gjøres med produkter som er godkjent av styret.
21. Beboeren holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader som oppstår dersom godkjennelse ikke innhentes på forhånd.
22. Beboeren har fullt ansvar for at alle tiltak utføres på en forskriftsmessig og sikker måte. Feil, skader eller mangler som oppdages, skal umiddelbart rapporteres til styret.
23. Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, må hver beboer betale egenandelen.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

24. Leiligheten skal ikke benyttes på en måte som sjenerer andre beboere. Risting av tepper, lufting av dyner eller andre lignende aktiviteter fra balkonger eller vinduer må ikke utføres slik at det er til unødig sjenanse for naboene.
25. Det er forbudt å røyke i fellesarealene, herunder trappeoppganger og korridorer. Sigarettsneiper skal kastes i nærmeste søppelkasse når gloen er slukket.
26. Beboerne er ansvarlige for å ta vare på grøntanlegg, beplantning og lekeområder. Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller andre dyr for å unngå tiltrekning av skadedyr.
27. Vask av biler eller andre større kjøretøy på borettslagets område er ikke tillatt.
28. Unødvendig bilkjøring eller bruk av motorsykkel på borettslagets veier skal unngås. Kjøretøyer og tilhengere må parkeres på de merkede plassene.
29. Oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser i kjelleren er strengt forbudt, og kan medføre risiko for brann eller eksplosjon.
30. Det er forbudt å bruke trekull- eller engangsgrill på balkonger. Elektriske og gassdrevne griller kan benyttes, men må brukes med forsiktighet.

Bakkehavn Sambyggelag er felleseid, og andelseierne har et felles ansvar for å opprettholde eiendommens verdi og tilstand.

27 JUN 1955

FESTEKONTRAKT

Stempelmrk. Kr. 100.
Kassert den 27/6 3 av Oslo

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Bakkehavn Sambyggelag A/S.
dele
~~xxdel~~ av eiendommen gnr. 160, bnr. 8 og 442 og gnr. 162, bnr. 10.
Disse
~~Denne~~ har fått gnr. 160, bnr. 584 og 588.
og er 19135 m² stor. Målebrev, datert 31/8-1954, tinglyst 23/9-1954 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/2-1956 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.292.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2,25 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6-1956.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 13. juni 1955

I styret for Bakkehavn Sambyggelag A/S

Som fester:

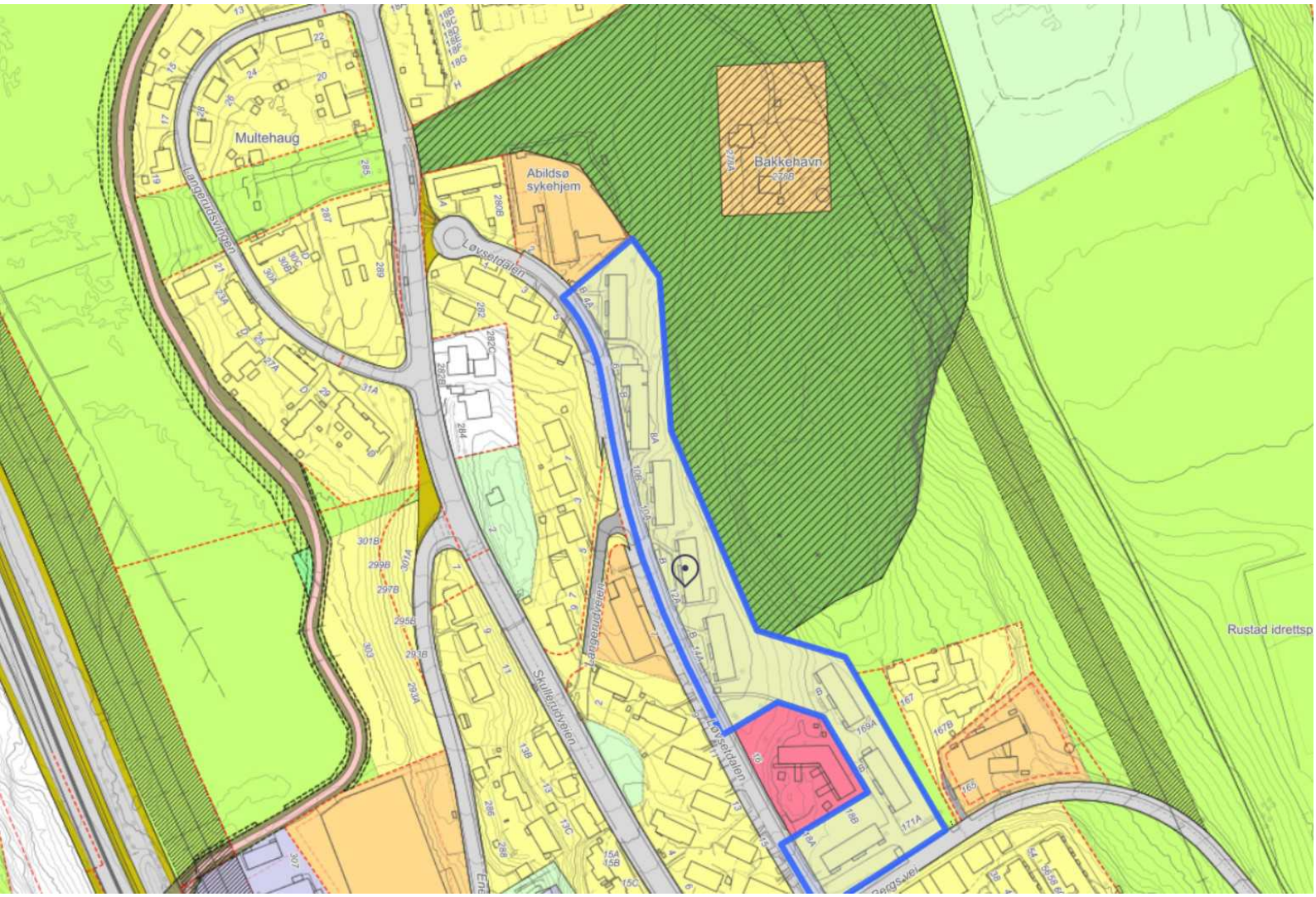
For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

O. r. sakfører J. Sinding-Larsen

Johansen & Nielsen, Oslo


Multehaug
Abildsø sykehjem
Bakkehavn
Løvsetdalen
Skullerudveien
Rustad idrettsp

Oslo

S-543

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 160, bnr. 8 og 442, Løvset og Bakkehavn, samt del av gnr. 162, bnr. 1.

Vedtaksdato: 26.07.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401725
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V290873

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 160, bnr. 8 og 442, Løvset og Bakkehavn, samt del av gnr. 162, bnr. 1.

§ 1. Det regulerte området er på planen begrenset med rød strek og inndelt i felter med bokstavbetegnelser.

§ 2. Feltene A og E bebygges med boligblokker i 3 etasjer av mur.

§ 3. Felt B bebygges med en boligblokk i 7 etasjer beregnet for alderstrygdede.

§ 4. Feltene C og D bebygges med 4-mannsboliger i 2 etasjer av tre.

§ 5. Felt G bebygges med garasjer i 1 etasje i brannfast materiale.

§ 6. Feltene I reserveres for lekeplasser og tillates bebygget med leskur hvori nødvendige toiletter.

§ 7. Felt H bebygges med barnehage i 1 etasje.

§ 8. Felt K utlegges til friareal.

§ 9. For bygningene innen de enkelte felter gjennomføres ens takform og takvinkel.

§ 10. Bygningene skal gis en innbyrdes harmonisk material- og fargebehandling.

§ 11. Boligfeltene tillates inngjerdet mot offentlige veier, skiløyper og friarealer samt mot de til planens område støtende naboeiendommer. Lekeplassene og barnehagefeltet kan inn gjerdes særskilt. Likeså kan hvert av husene innenfor feltene C og D inngjerdes særskilt. Gjerdets høyde og konstruksjon og farge må godkjennes av bygningsrådet.

§ 12. Planerings- og beplantningsplan for tomten, minst i M.1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av bygartneren.

§ 13. Det må ikke ved privat servitutt etableres forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 14. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

OSLO KOMMUNE
bygningskontrollen.

A P P R O B A S J O N.

J.nr. 786/54. RGO-ÅW.
Ang. Gnr. 160 av bnr. 8 + 442, hus nr. 6.
" 162 " " 1
Eier: Sinding-Larsen og Rønne, Tollbugt. 4, Oslo.
Anmelder: Ark. Kirsten Sinding-Larsen, Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 3 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd som den 7/4-54 fattet følgende vedtak:

1. " Vedr. tregesims.

Uavhengig av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 24.4 kan det i henhold til departementets rundskriv av 3/11-1947 godkjennes at bygningenes gesims utføres av tre.

2. Vedr. gavlspiss av tre.

Uavhengig av bestemmelsene i bygningslovens § 114.1, 2 og 3 kan det i dette tilfelle godkjennes at bygningenes gavlspisser utføres av trekonstruksjon med utvendig panel av tre."

Brannvesenets og helserådets pålegg må følges kfr. vedlagte gjenparter av 17/3. og 18/3-54.
Forøvrig vises til nedenstående punkter: 1.2.3.4.7.8.11.12. og 13.

Før byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1.)

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Oljefyringsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 26. april 1954.

Harald Wildhagen.

R. Glasø-Olsen.

O S L O K O M U N E
Bygningskontrollen.
160/588-husene 2,3 og 5-10
RGO/AB.

Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen,
Kronprinsensgt. 17,
Oslo.

Ad. Våningshus på gnr. 160, bnr. 588, husene 2, 3 og 5-10, tilhörende Sinding-Larsen og Rönne.

Tilleggsanmeldte 3 stk. tegninger samt ny byggebeskrivelse approberes.

Helserådets pålegg av 18. oktober 1955 må fölges kfr. gjenpart vedlagt hus 4.

3 stk. tegninger stemplet approbert 26. april 1954 utgår, og må innsendes hertil (arkitekt Glasö-Olsen) for makulering.

Forövrig vises til approbasjonsskriv av 26. april 1954.

Bygningssjefen i Oslo, den 25. oktober 1955.

Y. Riis
fung.

R. Glasö-Olsen

Bilag.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Brukstillatelse.

OV/EB

Våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 160, bnr. 588, hus 6.	Gnr. 160, bnr. 588, hus 6	54/786

Byggherre

Herrer Sinding-Larsen og Rønne,
Tollbugt. 4,
O s l o.

Ansvarshavende

Sivilingeniør Ragnar Evensen,
Tollbugt. 25,
O s l o.

Dato

29. april 1957.

Innflytning/bruk tillates

Besiktigelse ble foretatt herfra den 27/3-1957.
Brannvesenets pålegg av 17/4- og 8/5-1954 vedrørende brannslanger og redningstau må ordnes angående.
Oslo helseråd har foretatt befaring og i brev hit datert 28/2-1957 bemerket følgende:

Sendes Oslo bygningskontroll.
Det klages over oppvaskkassenes nåværende plassering ved sydvegg.
Kassene bør flyttes til nordvegg eller nær veien.
For øvrig intet å bemerke.

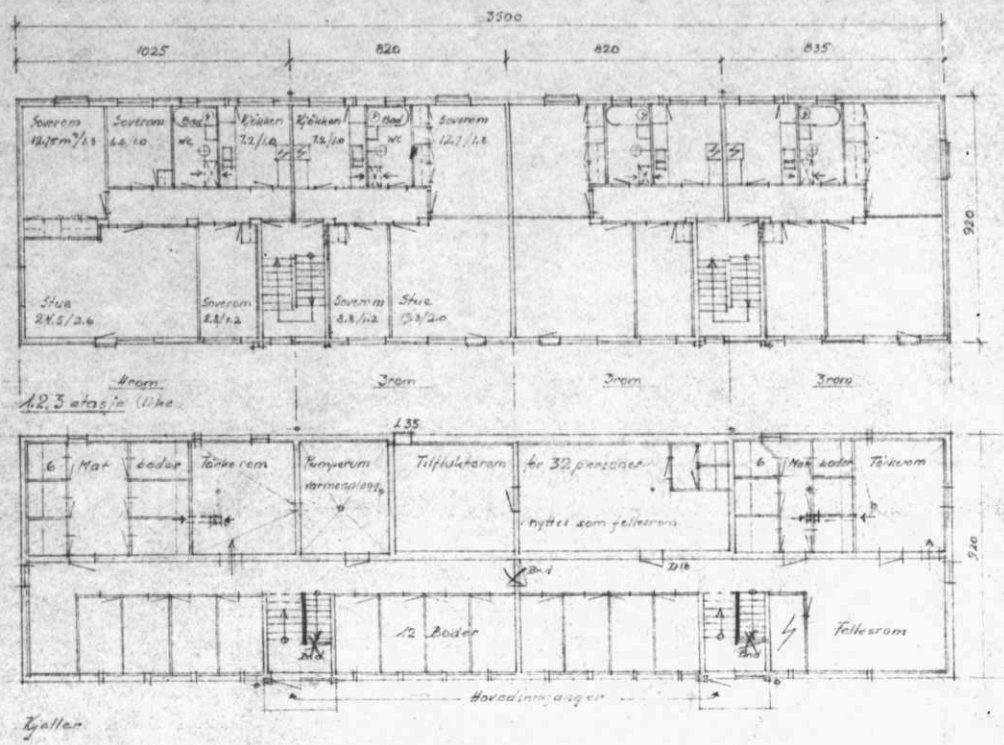
Bygningskontrollen henholder seg til det.
Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere.

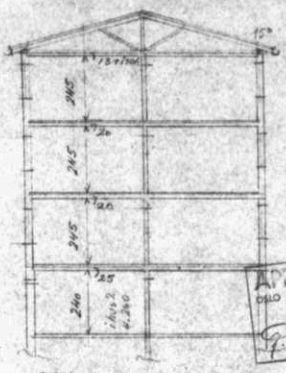
Bygningsinspektør
A. Gjeretad.

O. V.
O. Verndal.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

12000-3.56-E.T.





APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 SEPT. 1955

OSLO BYGNINGSKONTROLL
015344 27.SEP.55
Gnr. Bnr.

Gnr 160. Bnr 584 og 584 Abildsø
Bakkehavn Sambyggelag A/S
3 etasjes blokker.
Hus 2.3. 5.6.7.8.9.10
Planer og Snitt 1:100
Kirsten Sinding Larsen
Arkitekt M.N.A.L.
1/9-55.
Tegn. 242/61

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

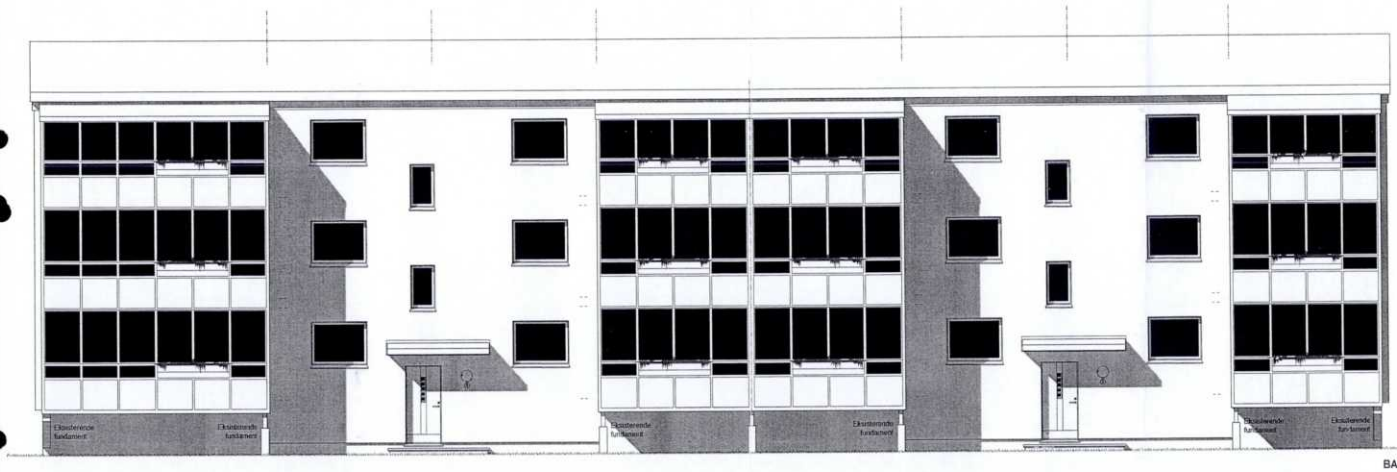
Arbeidssted (Matrisenumm adresse)	Gnr / Bnr: 160 / 588 Adresse: LØVSETDALEN 12 Saksnr: 2002/12284 Registrert dato: 18122002	Saksnummer
Arbeidets bygningen art		Innlevert
Tiltakshav		
Ansvarlig søker		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

TILTAKSHAVER

Bakkehavn brl



Fasade mot VEST

Samme for alle blokker

Fasadene er leglikedd

VEDLEGGSNR.

E-1

TEGNINGSTITTEL

FASADE

DATO

15.10.2002

MÅLESTOKK

1:100

OPPDRAGSNR.

2002-028

TILTAKSHAVER

BAKKEHAVN BRL

TILTAKSADRESSE

LØVSETDALEN 12

GÅRDS- OG BRUKSNR.

160 / 588

TILTAK

REHABILITERING AV BALKONGER

PROSJEKTERINGSKODE

110.1

SØKNSFORM

RAMMETILLATELSE

ANSVARLIG BYGGMESTER

BALCO AS

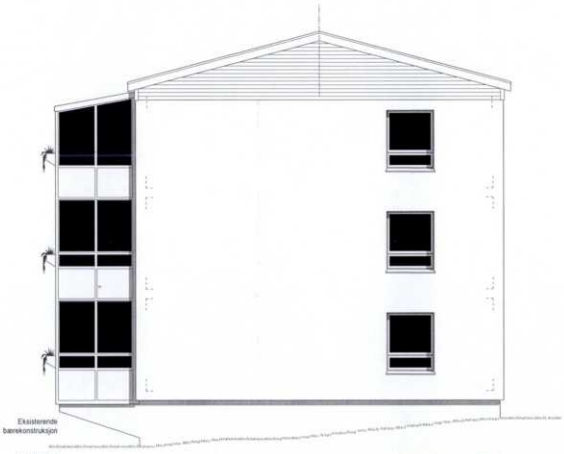
ANSVARLIG SØKER

Din arkitekt
- fra tanke til tegning
General Laakes vei 60, 2010 Strømmen
63 81 03 80 / 45 00 11 90
www.din-arkitekt.no

KONTROLL SIGNATUR

TILTAKSHAVER

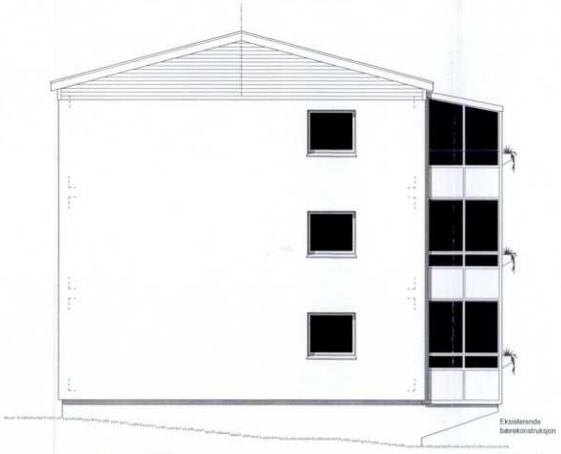
Bakkehavn brl



Fasade mot SYD

Samme for alle blokker

Fasadene er teglkledd



Fasade mot NORD

Samme for alle blokker

Fasadene er teglkledd

VEDLEGGSNR

E-2

TEGNINGSTITTEL

FASADE

DATO

15.10.2002

MÅLESTOKK

1:100

OPPDRAGSNR

2002-028

TILTAKSHAVER

BAKKEHAVN BRL

TILTAKSADRESSE

LØVSETDALEN 12

GÅRDS- OG BRUKSNR

160 / 588

TILTAK

REHABILITERING AV BALKONGER

PROSJEKTERINGSKODE

110.1

SØKNSTYPE

RAMMETILLATELSE

ANSVARLIG BYGGMESTER

BALCO AS

ANSVARLIG SØKER

Din arkitekt
- fra tanke til tegning
2
General Laakes vei 60, 2010 Strømmen
63 81 91 91 / 45 00 11 99
spike@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

KONTROLLSIGNATUR

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	160/588 Løvsetdalen 12	Journalnr.	84/570
Arbeidets og bygningens art	Nye balkonger	Innlevert	15.2.84
Byggherre	Bakkehøyn Bri. v/H.O. Kvam, Løvsetdalen 23, Oslo 11		
Anmelder	Ing. Truls Eidsvold, Bogstadveien 23, Oslo 3.		

HH/RJ

Oslo, den 12. april 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 4.4.84 på kartet.

Veivesenet har ingen bemerkninger til balkongens avstand fra vei. Kfr. vedlagte gjenpart.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig plassering av balkongene.

Balkongens rekkverk må ikke innby til klatring.

Treverket forutsettes å få en farve som er tilpasset blokken.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Hanne Hjorth.

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Ingeniør Thor Furuholmen A/S,
Postboks 5101 Majorstua,
Oslo 3.

20. september 1984.

Ingeniør Hanne Hjorth.

HHj/AW. 84/570.

Gnr. 160 bnr. 588, Løvsetdalen 12.
Nye balkonger.
Byggherre: Bakkehavn Borettslag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 3 og situasjonskart med vår påtegning av 17/9-84 samt brev av 12/9-84 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 samt kart med vår påtegning av 14/3-84, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Hanne Hjorth.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Nye Balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Løsetdalen 12	Gnr.160,bnr.588	84/570

Byggherre

Bakkehavn Brl.
v/H. O. Kvam
Løvsetdalen 23

1188 OSLO 11

AS/KL

Ansvarshavende

Overing. K. G. Meldahl
Postb. 5101 Majorstua

0301 OSLO 3

Dato 24.mai 1985

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt
Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP ENCASA N.V. FILIAL NORGE
Kjersti Straumsheim Nikolaisen
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 18.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201604035-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVSETDALEN 12A	Eiendom:	160/588/0/0
Tiltakshaver:	Ellen Gulbrandsen	Adresse:	Løvsetdalen 12 A, 1188 OSLO
Søker:	THYSSENKRUPP ENCASA N.V. FILIAL NORGE	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Løvsetdalen 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av stolheis, mottatt 09.08.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Ellen Gulbrandsen, Løvsetdalen 12 A, 1188 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Din Arkitekt
General Laakes vei 60
2010 STRØMMEN

Dato: 24 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200212284-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVSETDALEN 12	Eiendom:	160/588
Tiltakshaver:	Bakkehavn Borettslag v/Kvam	Adresse:	Løvsetdalen 12B, 1188 OSLO
Søker:	Din Arkitekt	Adresse:	General Laakes vei 60, 2010 STRØMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 15.10.02

Søknaden omfatter fasadeendringer i form av innglassing av eksisterende balkonger.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr.1 godkjennes søknaden, vedlagte
- tegninger med vårt stempel nr, 1 og 2
- utsnitt av reguleringskart med påtegning av 20.01.03
- søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering,
- kontrollplan over prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Vedtaket kan påklages.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

Søknaden:

Søknaden omfatter fasadeendringer i form av innglassing av eksisterende balkonger.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ble regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan medreguleringsbestemmelser S- 543, vedtatt 26.7.547.

Estetisk vurdering

I henhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 74.2 og estetiske krav er i varetatt gjennom kvaliteter, utformning, tilpassing til eksisterende og tiltaket anses å tilfredsstille de lovfestede krav.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

Ansvar:

Ansvarlig søker er godkjent for SØK 040.1.

Kontroll:

Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfall:

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

Varsel om forurensningsgebyr:

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

Igangsettingstillatelse:

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

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall er innsendt og godkjent(se vedlagg)
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Vedlagte faktura er innbetalt.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Eli F. Aubert
seksjonsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjent søknad om ansvarsrett, kontrollplan
Godkjente tegninger og kart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Din Arkitekt
General Laakes vei 60
2010 STRØMMEN

Dato: 25 MAR 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200212284-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVSETDALEN 12 0	Eiendom:	160/588
Tiltakshaver:	Bakkehavn Borettslag v/Kvam	Adresse:	Løvsetdalen 12B, 1188 OSLO
Søker:	Din Arkitekt	Adresse:	General Laakes vei 60, 2010 STRØMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 03.03.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 24.01.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder ,- HELE ARBEIDE ' ,-

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

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

Søknaden:
Søknaden omfatter fasadeendring i form av innglassing av eksisterende balkonger.

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

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning
Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Eli F. Aubert
seksjonsleder

Mohammad Gouravani
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 21 JULI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200212284-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVSETDALEN 12 0	Eiendom:	160/588/0/0
Tiltakshaver:	Bakkehavn Borettslag v/Kvam	Adresse:	Løvsetdalen 12B, 1188 OSLO
Søker:	Din Arkitekt	Adresse:	General Laakes vei 60, 2010 STRØMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket: _____

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider (innsendelse av sluttrapport) skal være utført innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

p.m. Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Ingrid Sæther
Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 10 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200212284-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVSETDALEN 12	Eiendom:	160/588
Tiltakshaver:	Bakkehavn Borettslag v/Kvam	Adresse:	Løvsetdalen 12B, 1188 OSLO
Søker:	Din Arkitekt	Adresse:	General Laakes vei 60, 2010 STRØMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

enova

Energiattest



Adresse **Løvsetdalen 12A, 1188 OSLO**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251667**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80401426**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **189,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 941 kWh**



Løvsetdalen 12A, 1188 OSLO

Detaljering

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

Løvsetdalen 12A, 1188 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montering 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 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

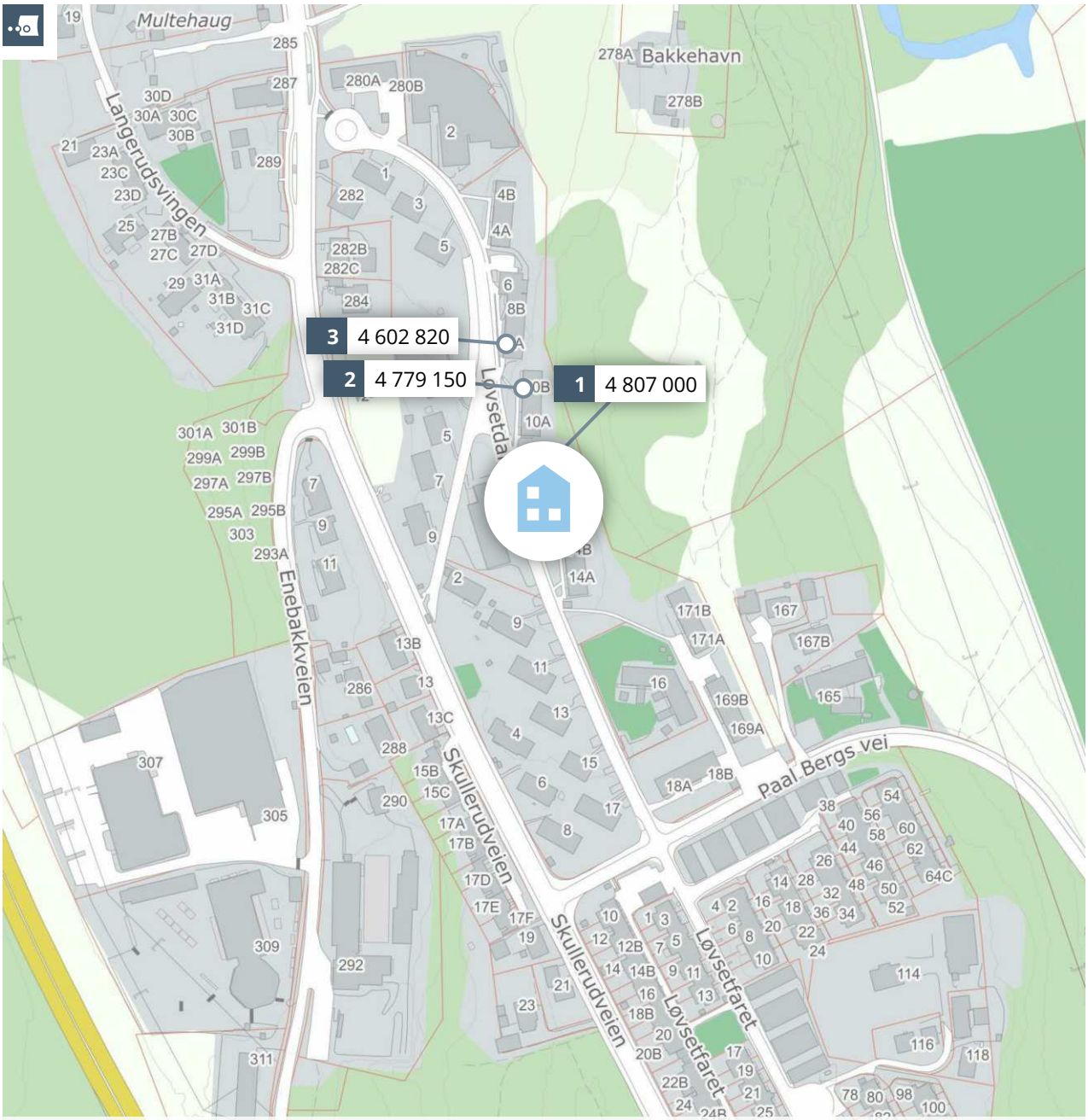
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

LØVSETDALEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 12.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvsetdalen 12 A, 1188 OSLO

Aksjeleilighet på festetomt, bygget i 1959

GNR 160 BNR 588 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LØVSETDALEN

Verdivurdert til

4 200 000

251 028	4 451 028	69 531
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	5 720
Formue	35 710
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løvsetdalen 12 B 64 m²	1959	3. etg	2 sov	25.02.2025	4 700 000	**4 550 000**	257 000	4 807 000	**75 109**
2	Løvsetdalen 10 B 64 m²	1955	3. etg	2 sov	12.05.2025	4 200 000	**4 525 000**	254 150	4 779 150	**74 674**
3	Løvsetdalen 8 A 64 m²	1959	2. etg	2 sov	22.08.2025	3 490 000	**4 350 000**	252 820	4 602 820	**71 919**

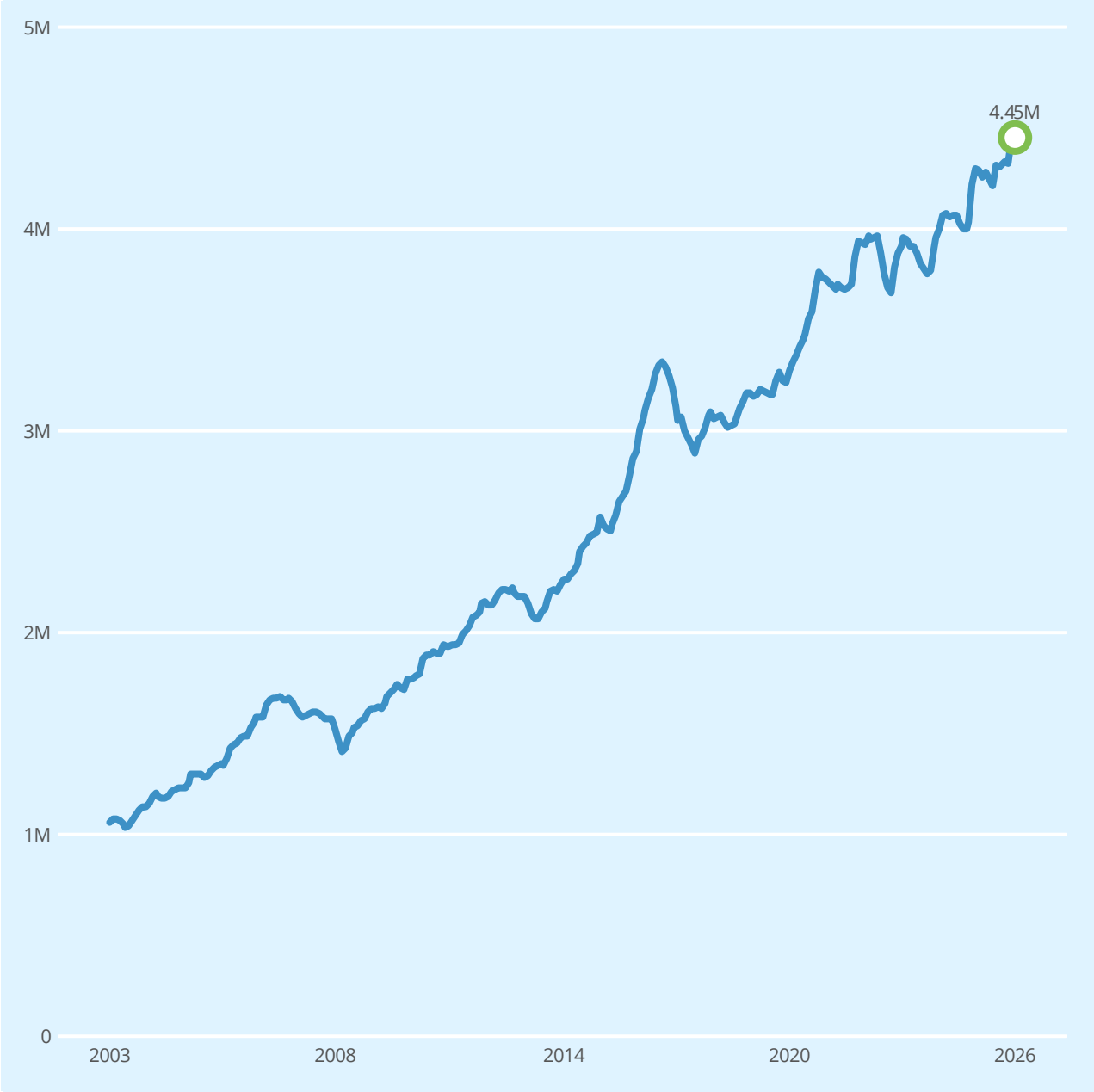
Gjennomgående 3-roms toppleilighet (3. etasje) med solrik vestvendt balkong.
Naturskjønne omgivelser!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1188 OSLO nå

3
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 406 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i 1188 OSLO siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

4.6M
4.4M
4 332 000 Salgspris i snitt
4 191 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
89
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 743 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

70 154 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

69 531 Løvsetdalen 12 A Totalpris 4 450 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løvsetdalen 12 A, 1188 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 588, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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