PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LØVSETDALEN 14 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

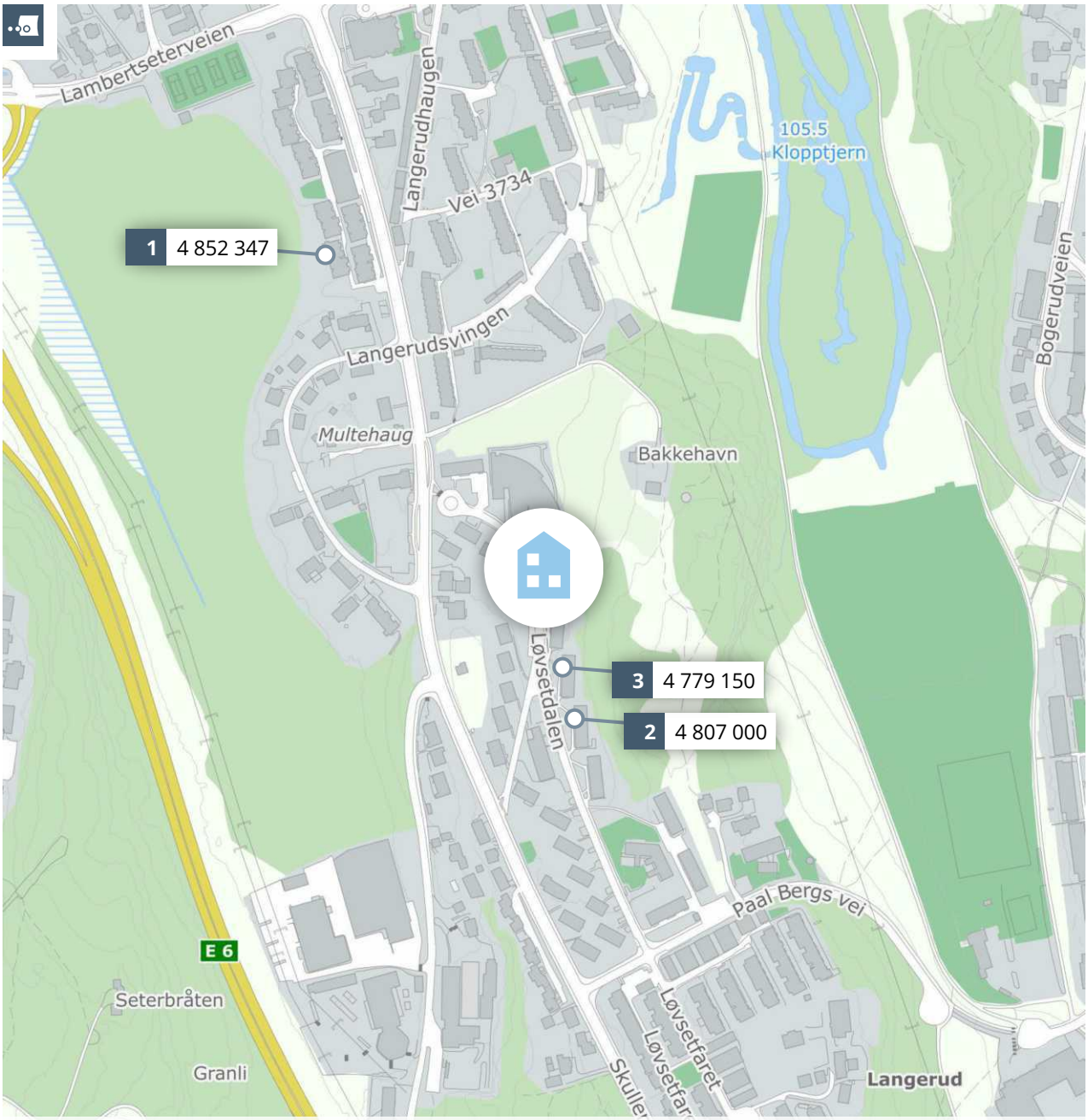
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØVSETDALEN 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 07.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvsetdalen 14 B, 1188 OSLO

Aksjeleilighet på festetomt, bygget i 1955

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

Verdivurdert til

4 790 000

248 679	5 038 679	78 729
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	5 782
Formue	42 490
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Konglerudtoppen 41 57 m² 1986 2. etg 2 sov			16.02.2026	4 800 000	**4 800 000**	52 347	4 852 347	**85 129**
2	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**
3	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**

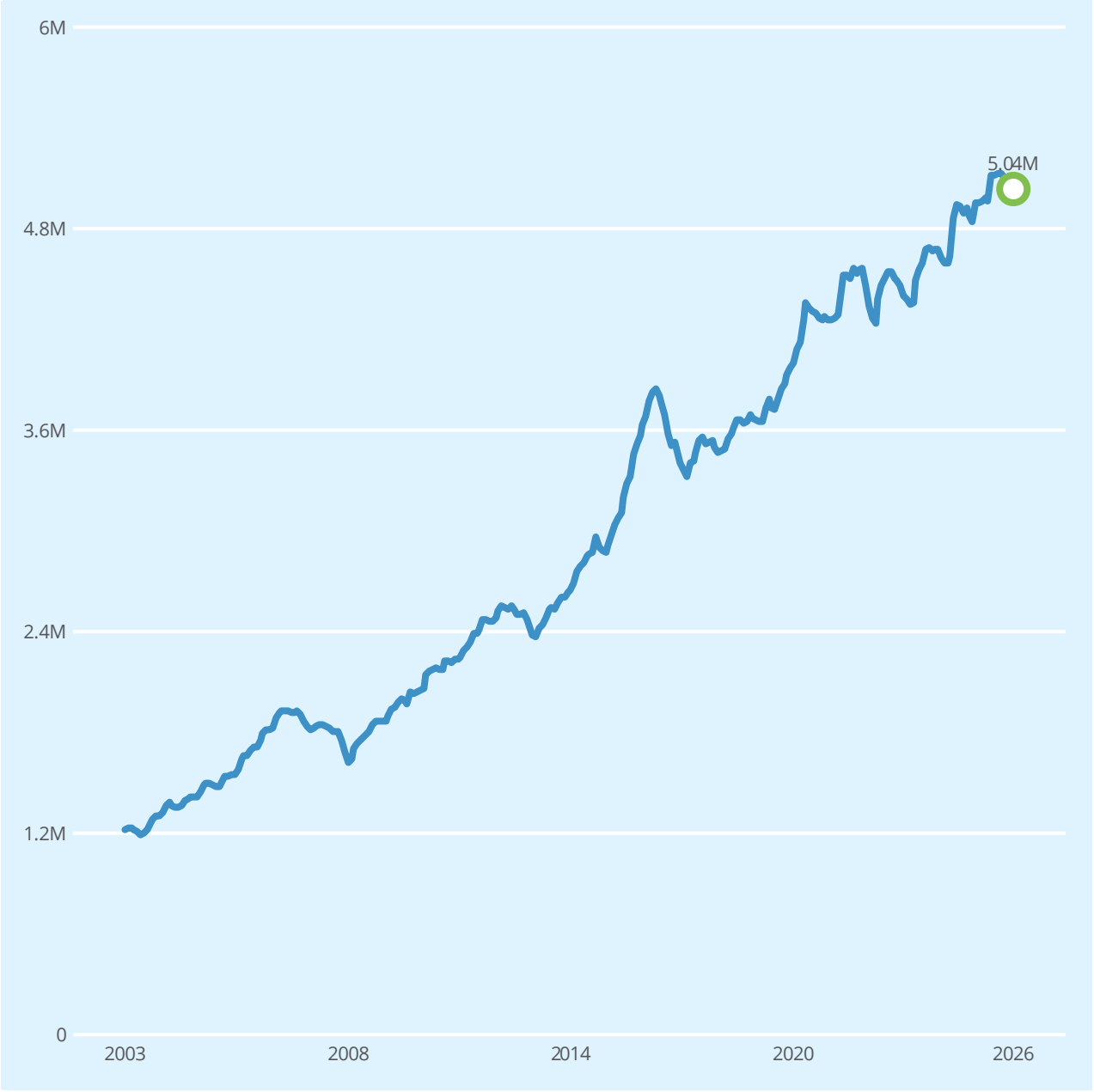
Dette er en flott og nyoppusset leilighet med separat kjøkken, romslig stue og en vestvendt, innglasset balkong på ca. 7 m². Boligen ligger i en høy 1. etasje i en bygning fra 1955, og passer godt for både familier, par og eldre. Leiligheten har fått flere fine oppgraderinger i 2026, med nymalte overflater, nye gulv og en rålekker, ny kjøkkeninnredning. Badet ble opprinnelig renovert i 2004 i regi av tidligere eier, og er i 2026 oppgradert med flis på flis og ny innredning. Innglassingen forlenger balkongsesongen og gjør balkongen til et hyggelig uterom store deler av året. Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme, og disponerer to boder i kjelleren. Det er mulighet for leie av parkeringsplass på eiendommen.

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
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LØVSETDALEN grunnkrets nå

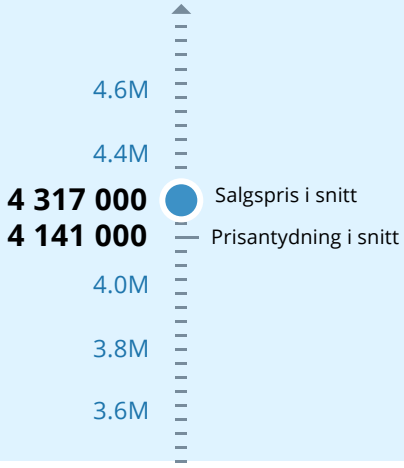
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i LØVSETDALEN grunnkrets siste 12 mnd

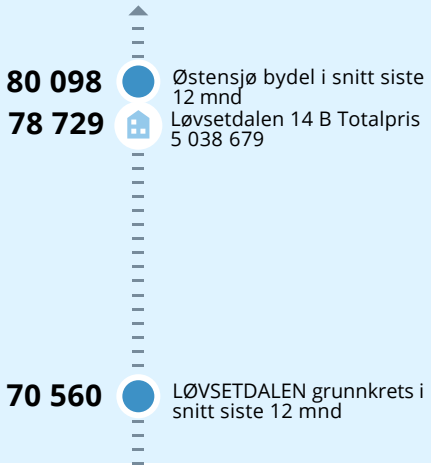
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Løvsetdalen 14 B , 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 588

Aksjenummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26180 **Eiendomsverdi ref nr:** XX1242

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader med teglstein og panel. Takkonstruksjon av typisk saltak. Bygning oppført i 3 etasjer med kjelleretasje i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående lyst laminatgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i flere rom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,43 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med radiatorvarme, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank i høyskap.

–

Selger opplyser at det er lagt flis på flis og montert ny innredning i 2026. Alder og tilstand på underliggende membran og konstruksjoner er ukjent, noe som medfører økt usikkerhet og risiko knyttet til eventuell skjult svikt i de underliggende bygningsdelene. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, innredning på to sider og overskap overskap med benkebelysning. Laminat benkeplate med nedfelt lys kompositttvask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Senz, stekeovn, platetopp og avtrekksvifte fra Ikea, samt kjøl/frys fra Whirlpool.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokk og stoppekran er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast og støpejern/MA.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstank på ca 200L fra 2004 er plassert i høyskap på badet.
Oppvarming i leiligheten via radiatorvarme.
Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.
Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og slukkeapparat.
Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Arealer Gå til side

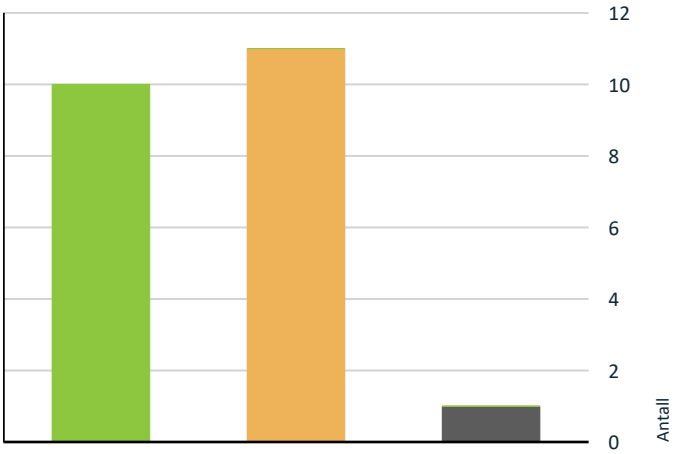
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdør, balkongdør og glassfelt	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2015 på soverom, bad og kjøkken.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 2 Inngangsdør, balkongdør og glassfelt

Beskrivelse

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående og utstyrt med elektronisk dørlås.

Malt balkongdør og glassfelt i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1989.
Balkongdøren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vindu/dør tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er bruksmerker på inngangsdør, spesielt på karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dører/vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i stål og betong.
Rekkverk i aluminium med glassdører.
Gulvdekke er belagt med trelemmer.
Markise, vegglamper og stikkontakt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående lyst laminatgulv.

–

Flytende gulv vil kunne bevege seg med årstidene og det kan ikke utelukkes at det vil kunne oppstå glipper/sprekker mellom skjøter og bevegelser i gulvet som gjør at gulvet hever seg eller at det oppstår knirk. Gulvets legging og overlapp er ikke vurdert da det ikke er fremvist leggeanvisning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i flere rom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,43 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm på kjøkkenet, ca 8 mm på det store soverommet, ca 10 mm i entré og stue samt ca 20 mm på det minste soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører i leiligheten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med radiatorvarme, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank i høyskap.

–

Selger opplyser at det er lagt flis på flis og montert ny innredning i 2026. Alder og tilstand på underliggende membran og konstruksjoner er ukjent, noe som medfører økt usikkerhet og risiko knyttet til eventuell skjult svikt i de underliggende bygningsdelene. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

Selger opplyser videre at det er synlige radiatorrør på soverommet tilstøtende til badet som muligens kan kobles på for vannbåren gulvvarme på soverommet. Løsningen er ikke funksjonstestet og kan ikke legges til grunn for at vi fungere ved en evt tilkobling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på vegger og innkassing.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Treverk som utsettes for direkte vann og fukt er ikke egnet da de har høy fukt- og råteskade frekvens. For å unngå skader på vindu bør dette fuktbeskyttes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulv og mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre stålsluk plassert i dusjsonen.
Ukjent overgang/løsning med membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Badet har eldre stålsluk. Utførelsen rundt sluket er usikkert, og det kunne ikke verifiseres om membran/tettesjikt er tilkoblet sluket med godkjent klemring. Det er videre ukjent om veggflater og rørgjennomføringer er utført med tilfredsstillende tettesjikt. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader ved lekkasjer eller vannpåvirkning, og videre undersøkelser eller oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd og regnfallsdusj i sort.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i sort.
Veggmontert speil med innebygget belysning og touch funksjon.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

–

Det gjøres oppmerksom på at det er målt en høyde på ca 36 cm til toppen av porselenet (uten sete) fra topp flis. Standard høyde for en toalettskål er mellom 40 til 42 cm fra ferdig gulv til toppen av porselenet (uten sete). Det vil derfor kunne oppleves som lavere toalett enn standard. Forhold er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltakning fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, innredning på to sider og overskap overskap med benkebelysning. Laminat benkeplate med nedfelt lys kompositvask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Senz, stekeovn, platetopp og avtrekksvifte fra Ikea, samt kjøl/frys fra Whirlpool.

–

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte tilkoblet felles sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokk og stoppekran er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

• Rørkurser på rør i rør system er ikke merket.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.



Fordelerstokker plassert i høyskap over varmtvannstank.



Stoppekran inne i kasse på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast og støpejern/MA.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 200L fra 2004 er plassert i høyskap på badet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten via radiatorvarme.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

⚠ 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og slukkeapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

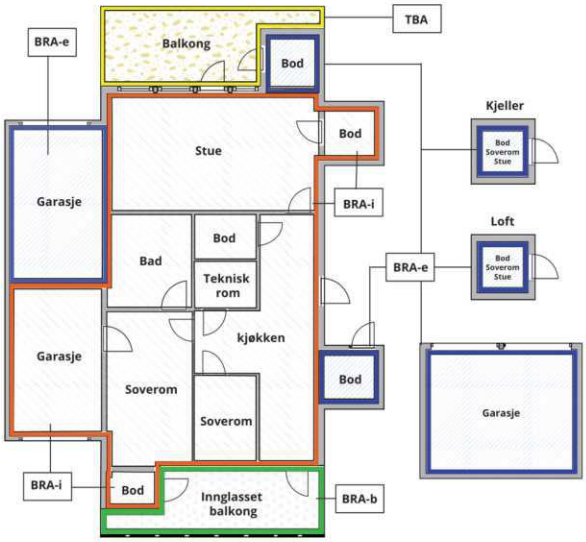
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64		7	71	
Kjellerboder		8		8	
SUM	**64**	**8**	**7**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue		Innglasset balkong
Kjellerboder		Bod, bod 2	

Kommentar

Utgang til vestvendt innglasset balkong på ca 7 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis ca 3,3 m2 og 4,9 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Noman Khan	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Løvsetdalen 14 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bakkehavn Sambyggelag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Bakkehavn Sambyggelag AS	958935420			Noman Khan

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
67	42 490	*31.12.2025*	272 350	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Bakkehavn Sambyggelag AS i Bydel Østensjø.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken og innglasset balkong beliggende i byggets 1. etasje (høy).
Leiligheten har beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Løvsetdalen, med kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området har nærhet til grøntområder og turterreng, samtidig som det er god adkomst til sentrumsområder og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 17 029,9 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5782,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

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.
Det er også lagt opp El-ladeplasser.

Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP3409938			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.08.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.08.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260434
Addresse	Løvsetdalen 14 B		
Postnr.	1188	Sted	OSLO
Selgers navn	Noman Khan Walayat		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt flis på flis og div oppgraderingsarbeider

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats/dugnad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Skiftet deksler på stikkontakter og flyttet en stikkontakt i badet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 02.08.2026

Signert av *Noman Khan Walayat*

Initialer selger:
N W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Bakkehavn Sambyggelag AS		**Vår ref.:**	1245/67	**Fødselsdato eier:**	03.07.1990
Løvsetdalen 14 B		**Type:**	Bolig AS		
1188 OSLO		**Eiere:**	Noman Khan		
Organisasjonsnr:	920 155 154	**Aksje:**	67	**Aksjeboenhetsnr:**	68

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 782**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	328
	Avdrag felleslån	79
	Renter felleslån	324
	Felleskostnader	3 667
	Renter felleslån	905
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)	248 679	Gjeld siste årsoppg.:	272 350
Klient ajourf. lån:	27 764 937	Klient gj. s. årsoppg.:	30 407 829

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987188874, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 281
Saldo per 29.07.2026: 20 472 151
Andel av saldo: 183 361
Første termin/første avdrag: 17.01.2020 (siste termin 17.12.2049)

Lånenummer: 83987238316, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 334
Saldo per 29.07.2026: 7 292 786
Andel av saldo: 65 319
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.04.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 29.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	272 350	Andre inntekter:	1 366
Annen formue:	42 490	Utgifter:	15 196		

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:	6 500		
Aksjenr:	67	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	68

Boligopplysninger:

Bakkehavn Sambyggelag AS	**Vår ref.:**	1245/67	**Fødselsdato eier:**	03.07.1990
Løvsetdalen 14 B	**Type:**	Bolig AS		
1188 OSLO	**Eiere:**	Noman Khan		

Organisasjonsnr: 920 155 154

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: H0102

Etasje:	1	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.

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.

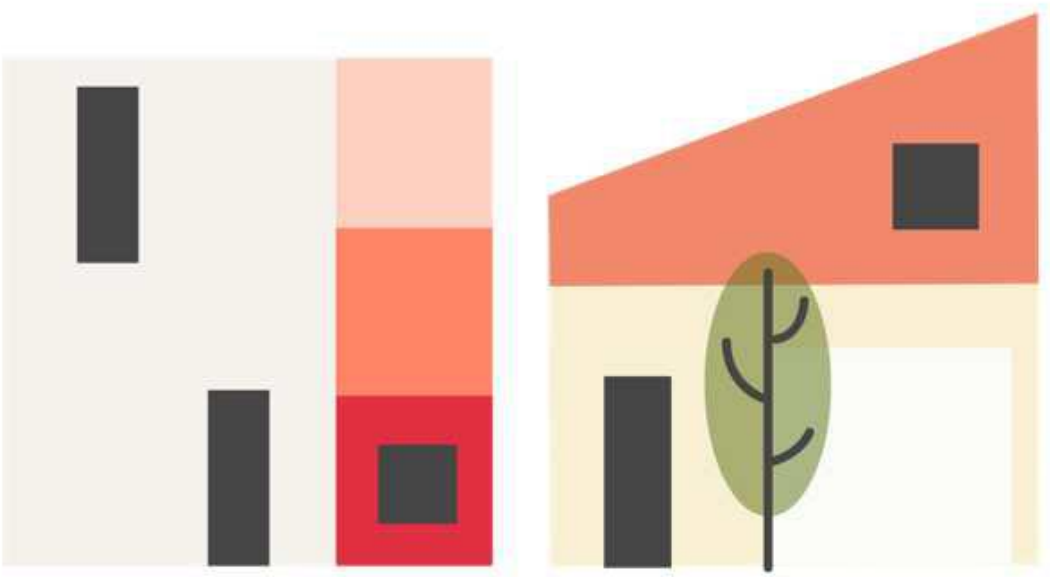
Leilighetene får oppvarming fra radiatorer tilkoblet Hafslund Fjernvarme. Feil skal meddeles styret/vaktmester umiddelbart.

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 2026

Bakkehavn Sambyggelag AS

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00
Abildsøhjemmet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bakkehavn Sambyggelag AS

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Abildsøhjemmet

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bakkehavn Sambyggelag AS det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Beredskap ved krise- og krigssituasjoner

5.2 Parkering

5.3 Etablering av plantekasser på fellesområder

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 208.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beredskap ved krise- og krigssituasjoner

Det er fremmet forslag om at borettslaget oppfordrer beboere til å sette seg inn i anbefalinger og informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

DSB er en statlig etat underlagt Justis- og beredskapsdepartementet, og har ansvar for å forebygge ulykker, kriser og andre uønskede hendelser, samt bidra til økt sikkerhet og beredskap i samfunnet.

Forslaget innebærer at borettslaget informerer beboerne om tilgjengelig veiledningsmateriell fra DSB, slik at den enkelte husstand kan være bedre forberedt på eventuelle krisesituasjoner.

Forslag til vedtak: Saken behandles under generalforsamlingen.

5.2 Parkering

Det er kommet inn forslag knyttet til parkeringssituasjonen i borettslaget. Flere beboere opplever at parkeringsforholdene i dag er utfordrende, spesielt i vinterperioden hvor parkering i gaten kan skape problemer for fremkommelighet og snørydding.

Dagens parkeringsordning innebærer blant annet:

- Parkeringsplasser kan ikke fremleies eller lånes ut til andre.
- Det er ikke tillatt å parkere campingbil eller tilhenger på plassene.
- Oppsigelse av parkeringsplass må skje med én måneds varsel.

Det er foreslått at borettslaget vurderer tiltak for å forbedre parkeringssituasjonen og

samtidig tilrettelegge for økende bruk av elbil.

Forslag 2.1 – Etablering av nye parkeringsplasser

Det foreslås å utrede muligheten for etablering av nye parkeringsplasser på følgende områder:

- 2 x 8 parkeringsplasser ved **Løvsetdalen 18 / Paal Bergs vei 169 A–B**
- 2 x 12 parkeringsplasser mellom **Løvsetdalen 14 og barnehagen**

Dersom dette lar seg gjennomføre vil det kunne gi totalt **40 nye parkeringsplasser**.

Forslag 2.2 – Tilrettelegging for elbillading

Det foreslås også å vurdere tilrettelegging for ladepunkter på alle parkeringsplasser på borettslagets grunn.

Dette gjelder totalt **73 parkeringsplasser**.

Formålet er å sikre at borettslaget er bedre tilpasset den økende andelen elbiler blant beboerne.

Forslag til vedtak: Saken behandles under generalforsamling.

5.3 Etablering av plantekasser på fellesområder

Det er fremmet forslag om å undersøke interessen for etablering av plantekasser for dyrking av grønnsaker, urter og planter på fellesområdene bak blokkene.

Formålet med tiltaket er blant annet å bidra til:

- økt trivsel i borettslaget
- sosialt samvær og bedre naboskap
- mulighet for beboere til å dyrke egne planter og grønnsaker

Forslagsstiller viser til lignende løsning i borettslaget ved **Enebakkveien 280 (Langerudsvingen)**, hvor flere plantekasser er samlet på et egnet område.

Tiltaket vil i hovedsak kreve:

- tilgjengelig areal
- enkle materialer (plank, skruer, duk og jord)

Det foreslås at plantekassene eventuelt deles inn i soner slik at hver husstand som ønsker å delta kan disponere sin egen kasse. Planter og frø vil den enkelte beboer selv stå for.

Forslag til vedtak: Saken behandles under generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anam Akhtar, Løvsetdalen 18B
Styremedlem, Harald Kristiansen, Løvsetdalen 18 B
Styremedlem, Katrine Jacobsen, Paal Bergs vei 171 B
Styremedlem, Frederik Bergan, Løvsetdalen 18 A
Varamedlem, Per Richard Nilsen, Paal Bergs vei 169A

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 907 611**	**2 707 692**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 243 554	-5 900 413
Tilbakeføring av avskrivning	8 125	8 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-467 539	7 092 207
B. Årets endring disponible midler	**784 140**	**1 199 919**
C. Disponible midler	**4 691 751**	**3 907 611**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 154 860	5 200 195
Kortsiktig gjeld	-463 108	-1 292 584
C. Disponible midler	**4 691 751**	**3 907 611**

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

Resultatregnskap 2025 Bakkehavn Sambyggelag AS

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 716 911	7 439 680	7 689 450	8 114 174
Sum leieinntekt		**7 716 911**	**7 439 680**	**7 689 450**	**8 114 174**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	56 088	254 505	0	50 000
Sum annen inntekt		**56 088**	**254 505**	**0**	**50 000**
Sum inntekt		**7 772 998**	**7 694 185**	**7 689 450**	**8 164 174**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	33 840	38 512	26 000	33 840
Styrehonorar	3	240 000	180 000	180 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 125	8 125	0	8 125
Driftskostnad					
Energikostnad		1 125 593	1 137 689	1 330 000	1 330 000
Kostnad eiendom/lokale	5	603 042	476 594	375 000	405 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 245 186	1 143 426	1 240 000	1 315 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	4 768	4 632	5 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 020	18 229	20 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	8	126 811	7 716 055	635 000	1 375 000
Revisjonshonorar		11 393	10 351	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		172 966	166 474	170 000	181 000
Andre honorar	9	2 525	106 264	40 000	15 000
Kontorkostnad		5 069	602	1 000	0
TV/bredbånd		664 163	621 302	640 000	675 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 043	0	5 000	0
Kontingent og gaver		0	0	2 000	1 000
Forsikring		487 943	319 341	487 900	543 000
Eiendomsskatt		562	1 055	0	0
Andre kostnader	10	248 124	246 703	257 000	251 000
Sum kostnad		**4 985 172**	**12 195 354**	**5 428 900**	**6 403 965**
Driftsresultat		**2 787 826**	**-4 501 169**	**2 260 550**	**1 760 209**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		152 538	209 254	15 000	8 000
Rentekostnad		1 696 809	1 608 498	1 740 000	1 642 307
Netto finansposter		**1 544 271**	**1 399 244**	**1 725 000**	**1 634 307**
Årsresultat		**1 243 554**	**-5 900 413**	**535 550**	**125 902**
Overført til/fra annen egenkapital		1 243 554	-5 900 413	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 243 554**	**-5 900 413**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bakkehavn Sambyggelag AS

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 825 599	14 825 599
Andre driftsmidler	4	42 656	50 781
Sum anleggsmidler		**14 868 255**	**14 876 380**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		16 921	78 641
Kundefordringer		2 050	8 800
Andre kortsiktige fordringer		10 471	10 535
Forskuddsbetalte kostnader		874 360	748 195
Innestående konsernkonto og bank		4 251 057	4 354 025
Sum omløpsmidler		**5 154 860**	**5 200 195**
SUM EIENDELER		**20 023 115**	**20 076 576**

Balanse 2025 Bakkehavn Sambyggelag AS

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		108 000	108 000
Sum innskutt egenkapital		**108 000**	**108 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-10 573 243	-11 816 798
Sum opptjent egenkapital		**-10 573 243**	**-11 816 798**
Sum egenkapital	**11**	**-10 465 243**	**-11 708 798**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	28 027 250	28 494 789
Borettsinnskudd		1 998 000	1 998 000
Sum langsiktig gjeld		**30 025 250**	**30 492 789**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 720	17 048
Leverandørgjeld		267 935	1 097 459
Skyldig off. myndigheter		0	3 348
Påløpne renter		8 676	9 576
Annen kortsiktig gjeld		180 778	165 154
Sum kortsiktig gjeld		**463 108**	**1 292 584**
Sum gjeld		**30 488 358**	**31 785 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 023 115**	**20 076 576**
Pantstillelser	13	30 025 250	30 492 789

Sted:_____ Dato:_____

Anam Akhtar
Styreleder

Frederik Bergan
Styremedlem

Harald Kristiansen
Styremedlem

Katrine Jacobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 678 560	5 196 690
3609 Leie parkering	98 000	94 250
3618 Leietillegg strøm	124 386	114 776
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	620 784	103 464
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 693 872	1 511 919
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	501 309	418 581
Sum	**7 716 911**	**7 439 680**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	56 088	254 505
Sum	**56 088**	**254 505**

Konto 3990 gjelder innbetalingene ifb prosjekt rørfornying .

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	10 070
5150 Påløpne feriepenger	0	1 440
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	26 800
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	203
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	180 000
Sum	**273 840**	**218 512**

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	38 594
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 825 599	42 656
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

	2025	2024
6360 Annet renhold	131 586	62 416
6361 Fast renhold	141 150	132 274
6391 Snømåking, strøing, gressklipp	81 094	134 034
6392 Containerleie/tømming	0	53 205
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	249 212	94 665
Sum	**603 042**	**476 594**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost, domene	3 268	4 632
6490 Andre leiekostnader	1 500	0
Sum	**4 768**	**4 632**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	8 686
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 000
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 020	6 492
6552 Driftsmateriell	0	1 052
Sum	**2 020**	**18 229**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	27 003	6 754 745
6603 Vedlikehold elektro	67 808	249 406
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	55 421
6610 Andre vaktmestertjenester	0	280 389
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	158 438
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	5 079
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	11 434
6630 Egenandel forsikring	32 000	50 000
6641 Malerarbeider	0	10 667
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	127 560
6648 Vedlikehold dører og porter	0	12 916
Sum	**126 811**	**7 716 055**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 525	13 288
6730 Teknisk honorar	0	92 976
Sum	**2 525**	**106 264**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	720	194
7719 Møter, div. styret	2 000	3 184
7750 Festeavgift/ tomteleie	238 058	238 058
7770 Betalingskostnader	1 202	1 595
7773 Omkostninger innkreving	6 161	3 681
7792 Øredifferanse	0	-9
7795 Tapsførnig av fordringer	-17	0
Sum	**248 124**	**246 703**

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	-11 816 798	1 243 555	-10 573 243
Sum opptjent egenkapital	**-11 816 798**	**1 243 555**	**-10 573 243**
Sum egenkapital	**-11 708 798**	**1 243 555**	**-10 465 243**

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:	5.65 %	5.65 %
Betingelser:		etterskudd
Beregnet innfridd:	30.04.2054	17.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	23 500 000
Lånesaldo 01.01:	7 440 903	21 053 886
Avdrag i perioden:	94 267	373 272
Lånesaldo 31.12:	**7 346 636**	**20 680 614**
Saldo 5 år frem i tid:	6 738 491	18 330 542

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987188874	27	210 265	5 677 155
	81	185 228	15 003 468
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987238316	27	74 695	2 016 765
	81	65 801	5 329 881

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	28 027 250
Innskuddskapital	1 998 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**30 025 250**
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.)	23.03.2026
Styremedlem	Frederik Bergan (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Harald Kristiansen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Katrine Jacobsen (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bakkehavn Sambyggelag AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakkehavn Sambyggelag AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZNYTL-UD03Y-X7GYK-H9L6G-2KN8I-U8WGN

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNYTL-UD03Y-X7GYK-H9L6G-2KN8I-U8WGN

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 12:35:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZNYTL-UD03Y-X7GYK-H9L6G-2KN8I-U8WGN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Bakkehavn Sambyggelag AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anam Akhtar
Styremedlem, Harald Kristiansen
Styremedlem, Katrine Jacobsen
Styremedlem, Frederik Bergan
Varamedlem, 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 bolig 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

I løpet av kalenderåret 2025 har styret gjennomført 14 styremøter, der både den strategiske og operasjonelle utviklingen av sameiet har vært i fokus. Styret har opprettholdt en strukturert og kontinuerlig dialog mellom medlemmene for å sikre effektiv behandling av løpende saker, samt for å følge opp vedtak vedtatt av generalforsamlingen. Disse møtene har vært avgjørende for å opprettholde et balansert miljø for beslutningstaking og for å ivareta sameiets interesser på en helhetlig og profesjonell måte.

Økonomisk status og utvikling i felleskostnader
Gjennom året 2025 har det vært en økning i felleskostnadene på grunn av nødvendige oppgraderinger og vedlikeholdsprosjekter. Styret kan imidlertid rapportere et positivt årsresultat for sameiet, noe som bekrefter at økonomien er solid og forsvarlig forvaltet. Sameiet har iverksatt tiltak for fortsatt å opprettholde en bærekraftig økonomistyring, slik at løpende utgifter, inkludert kommende nødvendige prosjekter, kan håndteres uten uforholdsmessig belastning på beboerne. Denne balansen mellom oppgradering av fellesskapet og økonomisk stabilitet vil være et grunnleggende prinsipp også for kommende år.

Eierskifter i 2025
Det ble gjennomført 8 eierskifter innen sameiet i løpet av året 2025. Disse eierskiftene har vært godt koordinert, og styret har tilrettelagt for en ryddig overføringsprosess hvor nye eiere raskt har fått tilgang til relevant informasjon og oppdateringer om sameiets regler og retningslinjer. Denne overgangen har bidratt til at nye beboere enklere kan bli innpasset i fellesskapet og ta del i sameiets felles verdier og visjoner.

Revidering av husordensregler
Sameiets husordensregler ble i 2025 gjenstand for en omfattende revidering. Bakgrunnen for dette var å modernisere reglene, tilpasse dem dagens behov, og samtidig styrke de overordnede prinsippene om ro, orden og et harmonisk bomiljø. De reviderte husordensreglene inneholder tydeligere retningslinjer for bruk av fellesarealer, ivaretakelse av fellesskapets eiendom samt tiltak for å sikre godt naboskap. Disse endringene vil være et viktig rammeverk for å fremme samhold blant beboerne og opprettholde trivsel i sameiet.

Oppgradering av fellesområdene
Sameiets fellesområder har i 2025 vært gjenstand for betydelige oppgraderinger. Utdaterte tak- og vegglamper er byttet ut for å forbedre belysningen og estetikken i området. Dette arbeidet gjenspeiler styrets ønske om å ivareta et nabolag som både er funksjonelt og tiltalende. I tillegg har mindre vedlikeholdsprosjekter på slitte eller ødelagte komponenter blitt gjennomført fortløpende, med søkelys på en helhetlig forbedring av fellesområdenes kvalitet. Disse tiltakene bidrar til å styrke sameiet som et attraktivt bosted.

Dreneringsarbeid
Av årets største prosjekter står dreneringsarbeidet som det mest omfattende tiltaket. Arbeidet viste seg å være en nødvendighet, ettersom dreneringen ikke hadde blitt oppdatert på flere år. Dette kunne føre til skader på bygninger og fellesarealer dersom det ikke ble håndtert i tide. Dreneringsprosjektet er derfor gjennomført som et forebyggende tiltak for å sikre langvarig beskyttelse mot mulige fuktskader og for å bevare sameiets infrastruktur. Slike tiltak er avgjørende for å ivareta sameiets verdier og opprettholde kvaliteten på bomiljøet over tid.

Renovasjonsetaten og søkelys på avfallshåndtering
I samarbeid med Renovasjonsetaten har sameiet i 2025 hatt en sentral innsats knyttet til bevisstgjøring om riktig avfallshåndtering. Gjennom en «dør til dør»-aksjon har beboerne fått veiledning om kildesortering og korrekt søppelhåndtering. Dette tiltaket har kommet som en konsekvens av at det fortsatt er utfordringer knyttet til forsøpling og manglende overholdelse av gjeldende regler. Styret har ved flere anledninger informert beboerne om de økonomiske konsekvensene av feil avfallshåndtering, både i form av ekstra kostnader

og mulige miljøbelastninger. Ved å legge til rette for bedre opplysning og klare retningslinjer, håper styret å fremme en kultur hvor alle bidrar til et ryddig og trivelig fellesskap.

Gjennom disse tiltakene og orienteringene demonstrerer styret en helhetlig forvaltningsstrategi for å forbedre sameiet og sikre et inkluderende og velfungerende bomiljø for beboerne – også i årene som kommer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bakkehavn Sambyggelag AS torsdag 23.04.2026 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: Herman Wirsching

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:28

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Det kom inn benkeforslag på styrehonorar satt til kr 180.000,-

Styrehonorar på kr 208.000,- ble godkjent mot 3 stemmer

5. Andre saker

5.1 Beredskap ved krise- og krigssituasjoner

Det er fremmet forslag om at borettslaget oppfordrer beboere til å sette seg inn i anbefalinger og informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

DSB er en statlig etat underlagt Justis- og beredskapsdepartementet, og har ansvar for å forebygge ulykker, kriser og andre uønskede hendelser, samt bidra til økt sikkerhet og beredskap i samfunnet.

Forslaget innebærer at borettslaget informerer beboerne om tilgjengelig veiledningsmateriell fra DSB, slik at den enkelte husstand kan være bedre forberedt på eventuelle krisesituasjoner.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Parkering

Det er kommet inn forslag knyttet til parkeringssituasjonen i borettslaget. Flere beboere opplever at parkeringsforholdene i dag er utfordrende, spesielt i vinterperioden hvor parkering i gaten kan skape problemer for fremkommelighet og snørydding.

Dagens parkeringsordning innebærer blant annet:

- Parkeringsplasser kan ikke fremleies eller lånes ut til andre.
- Det er ikke tillatt å parkere campingbil eller tilhenger på plassene.
- Oppsigelse av parkeringsplass må skje med én måneds varsel.

Det er foreslått at borettslaget vurderer tiltak for å forbedre parkeringssituasjonen og samtidig tilrettelegge for økende bruk av elbil.

Forslag 2.1 – Etablering av nye parkeringsplasser

Det foreslås å utrede muligheten for etablering av nye parkeringsplasser på følgende områder:

- 2 x 8 parkeringsplasser ved **Løvsetdalen 18 / Paal Bergs vei 169 A–B**
- 2 x 12 parkeringsplasser mellom **Løvsetdalen 14 og barnehagen**

Dersom dette lar seg gjennomføre vil det kunne gi totalt **40 nye parkeringsplasser**.

Forslag 2.2 – Tilrettelegging for elbillading

Det foreslås også å vurdere tilrettelegging for ladepunkter på alle parkeringsplasser på borettslagets grunn.

Dette gjelder totalt **73 parkeringsplasser**.

Formålet er å sikre at borettslaget er bedre tilpasset den økende andelen elbiler blant beboerne.

Vedtak:
Forslaget falt mot 2 stemmer. Ikke vedtatt.

5.3 Etablering av plantekasser på fellesområder

Det er fremmet forslag om å undersøke interessen for etablering av plantekasser for dyrking av grønnsaker, urter og planter på fellesområdene bak blokkene.

Formålet med tiltaket er blant annet å bidra til:

- økt trivsel i borettslaget
- sosialt samvær og bedre naboskap
- mulighet for beboere til å dyrke egne planter og grønnsaker

Forslagsstiller viser til lignende løsning i borettslaget ved **Enebakkveien 280 (Langerudsvingen)**, hvor flere plantekasser er samlet på et egnet område.

Tiltaket vil i hovedsak kreve:

- tilgjengelig areal
- enkle materialer (plank, skruer, duk og jord)

Det foreslås at plantekassene eventuelt deles inn i soner slik at hver husstand som ønsker å delta kan disponere sin egen kasse. Planter og frø vil den enkelte beboer selv stå for.

Vedtak:

Forslaget falt mot 5 stemmer. Ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Anam Akhtar for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det ble fremmet forslag på to kandidater som varamedlem og det ble foretatt skriftlig votering.

Jarle Birkeli - 25 stemmer

Kai M. Arnesen - 7 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Jarle Birkeli for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Delegeres av styret.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Susana Biamon og Fredrik Ødegaard.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Herman Wirsching/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.

19/1-1959.

/NR

Gnr. 160, bnr. 588, hus. 7, Lövsetdalen 14. 54/787.

Nybygg. 11/6-1958.

Våningshus.

Sinding-Larsen og Rönne, Tollbugt. 4, Oslo.

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

Sivilingeniör Ragnar Evensen, Tollbugt. 25, Oslo.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gnr. og bnr.) (Adresse)	160/588 Løvsetdalen 14	Journalnr.	84/571
Arbeidets og bygningens art	Nye balkonger	Innlevert	15.2.84
Byggherre	Bakkehavn Brl. v/H.O. Kvam, Løvsetdalen 12 B, Oslo 11.		
Anmelder	Ing. Truls Eidsvold, Bogstadveien 23, Oslo 3.		

HH/MK

Oslo, den 3. 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 29.3.84 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 arve 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. ventilasjonsanlegget 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 avkrysnede 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

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 arbeider 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 kraftmildeling, 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. 84/571.

Gnr. 160 bnr. 588, Løvsetdalen 14.
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
Herslebgata 19[1] *60 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Nye Balkonger

Adresse/tomt	Matr.nr.	Løpenr.
Løvsetdalen 14	Gnr.160,bnr.588	84/571

Byggherre

Bakkehavn Brl.
v/H. O. Kvam
Løvsetdalen 12 B

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, centralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16 AMBYGRD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco As
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200212279-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVSETDALEN 14	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:	Vesentlig endring/reparasjon

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

enova

Energiattest



Adresse **Løvsetdalen 14B, 1188 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269488**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80401434**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **188,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 448 kWh**



Løvsetdalen 14B, 1188 OSLO

Detaljering

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

Løvsetdalen 14B, 1188 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.07.2026
Kunde: Albin Littorin-Sandbu
Laget for: dyve@privatmegleren.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536899
Deres ref: 9366175

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 160, BNR. 588.

Vi viser til bestilling av 29.07.2026 for eiendom gnr. 160, bnr. 588.

GNR. 160 BNR. 588

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.09.1954.

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

17038 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

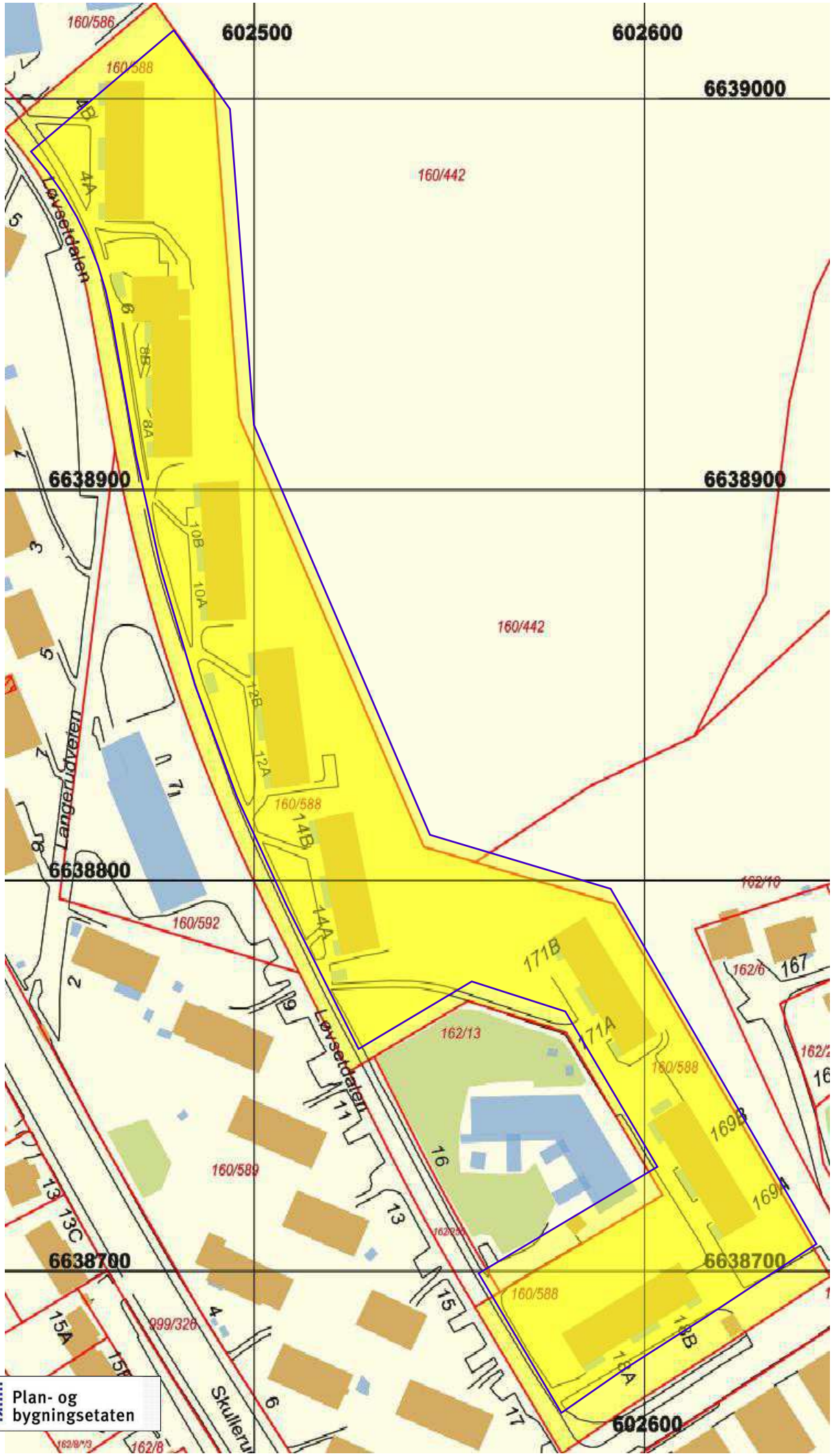
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

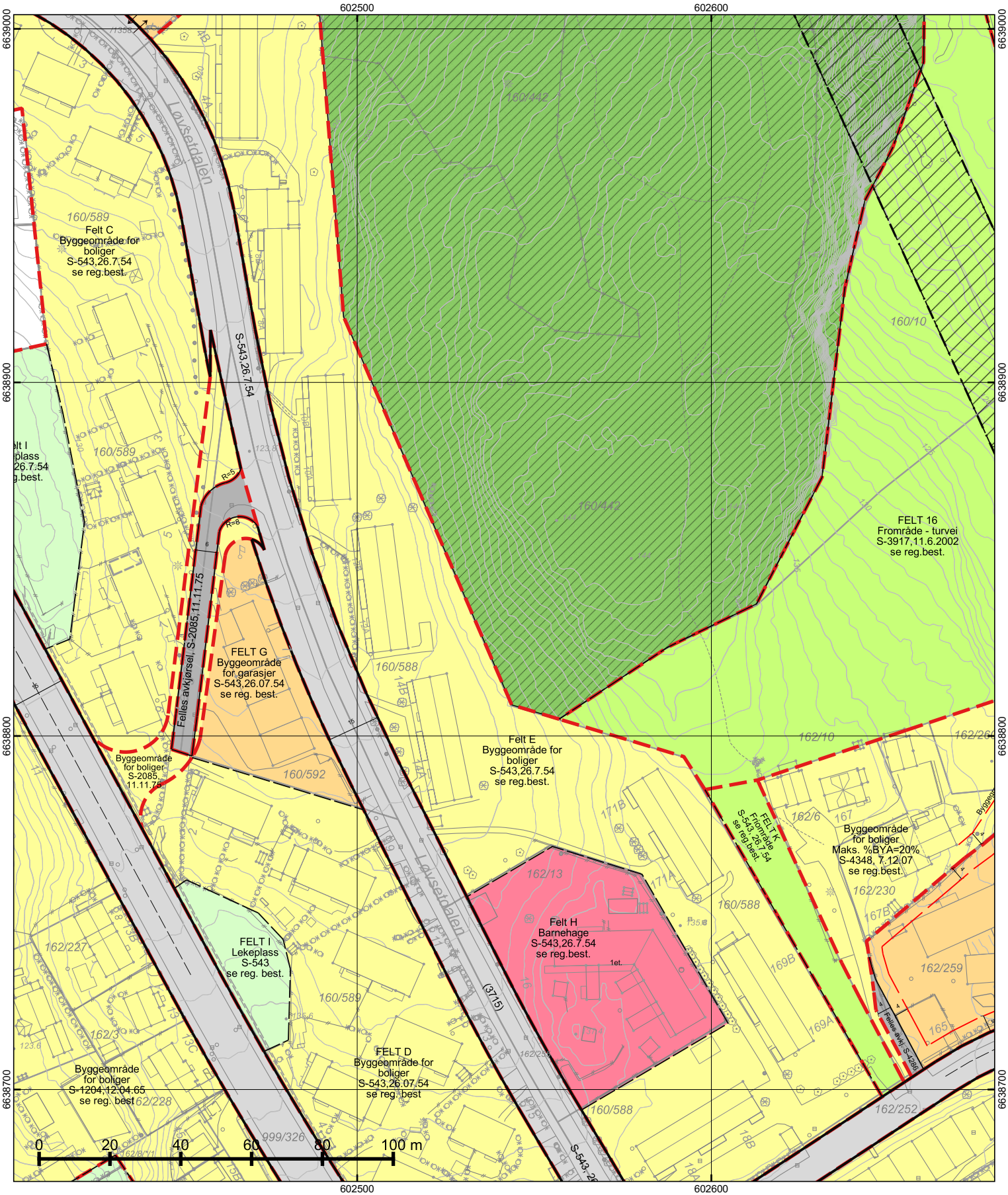
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

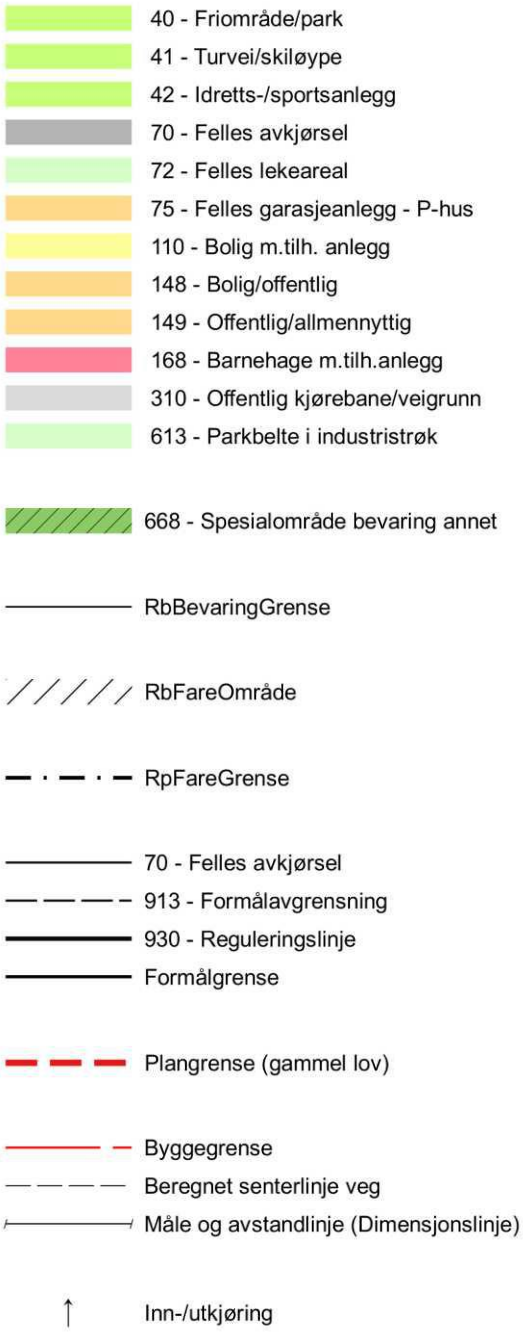
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

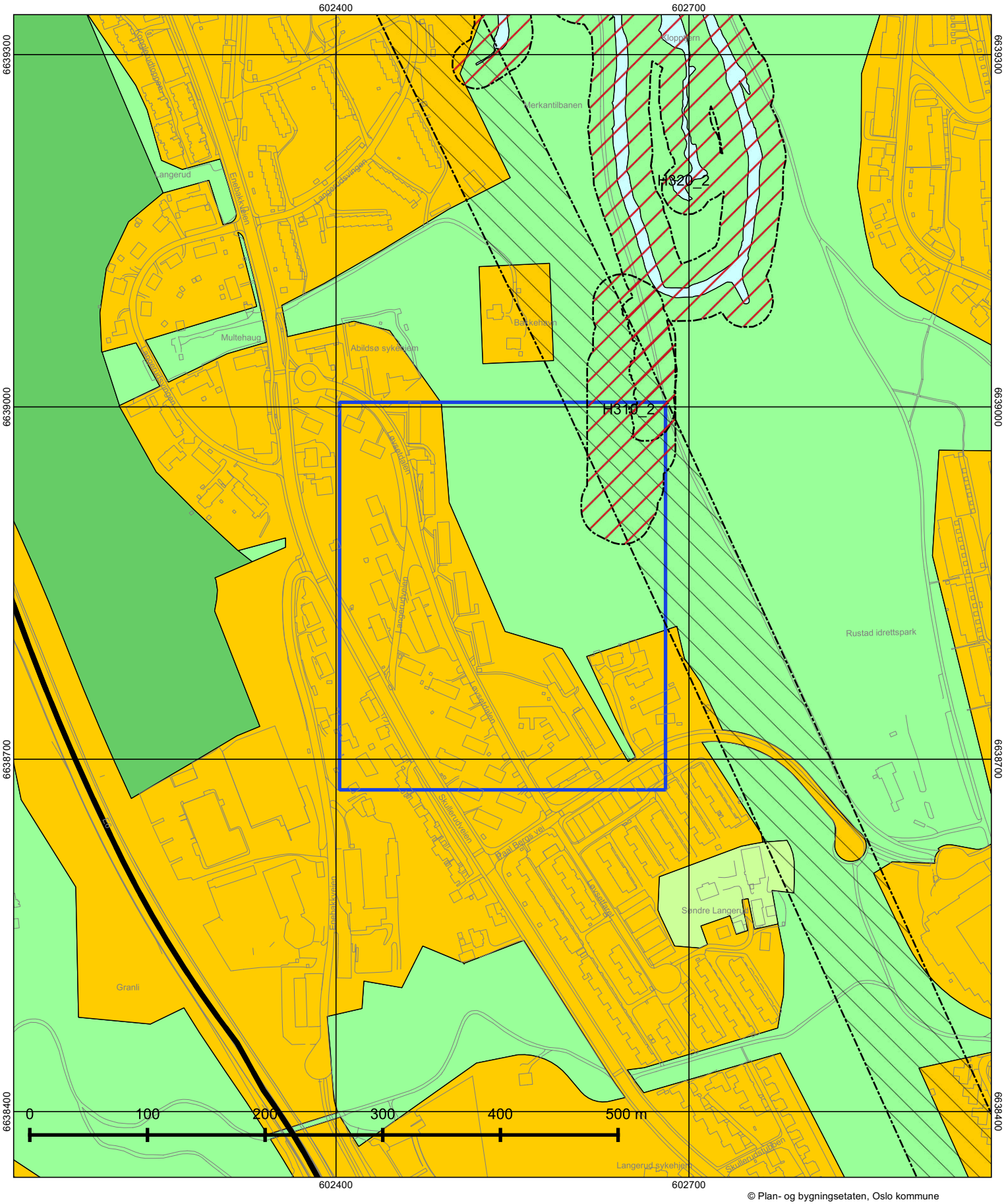
PlottID/Best.nr: 160797/ 86536899
Adresse: Løvsetdalen 14
Gnr/Bnr: 160/588
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160797/86536899
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Løvsetdalen 14B

Nabolaget Løvsetdalen/Lille Langerud - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km	
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	11 min 1 km	
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k... 118 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.5 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Langerudveien Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	4 min 0.3 km	
Bogerud Linje 2, 3	14 min 1.1 km	
Kastellet Linje 13, 19	8 min 3.7 km	
Bryn stasjon Linje L1	8 min 6.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8 km	

BARNEHAGER

Bakkehavn barnehage (1-6 år) 44 barn	2 min 0.1 km	
Lopperud barnehage (0-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km	
Lille Langerud barnehage (3-5 år) 12 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	10 min
Rema 1000 Skullerud	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	24 min
Vitusapotek Bogerud	14 min
Lambertseter Vinmonopol	24 min

SPORT

Rustad	7 min
Langerudbanen	10 min
Skullerud Sport Senter	16 min
SATS Lambertseter	24 min

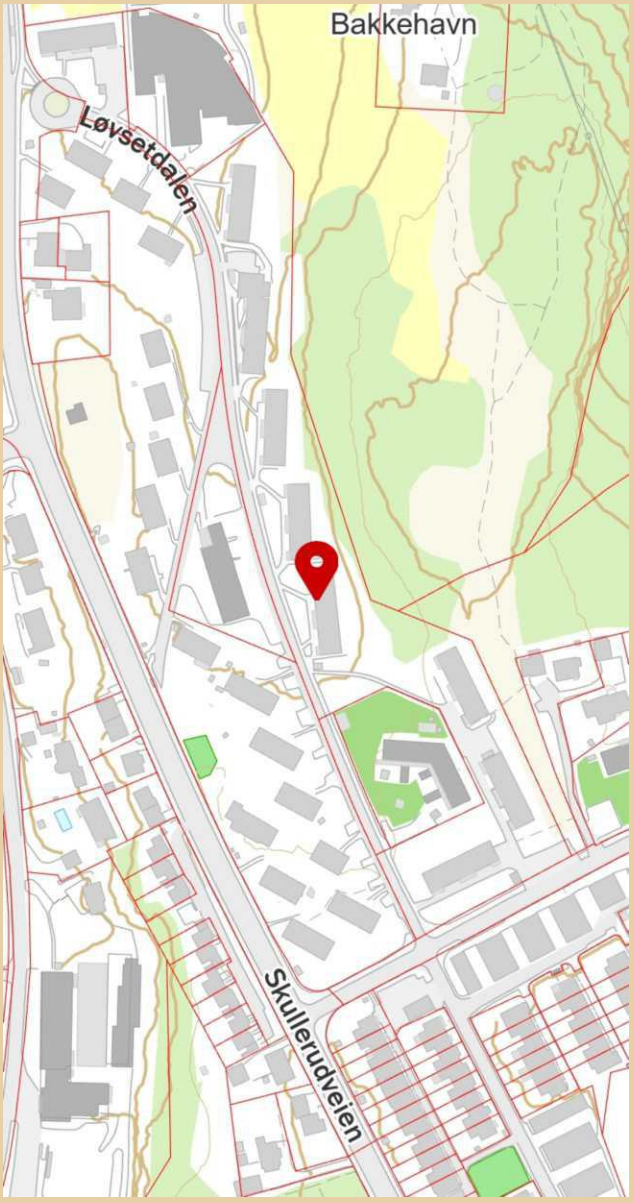
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løvsetdalen 14 B, 1188 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 588, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260434

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 916 49 580

E-post: ida.kristine.myhrvold@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.
