



aktiv.

Løvsetdalen 4A, 1188 OSLO

**3 roms toppleilighet (3. etg.) med
stor og solrik innglasset balkong**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 253 474,-
Omkostn.: Kr 12 055,-
Total ink omk.: Kr 3 955 529,-
Felleskostn.: Kr 5 634,-
Årlig festeavgift: Kr 966 000,-
Selger: Annlaug Sætre

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 64/79 kvm
Tomtstr.: 17030 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 588
Oppdragsnr.: 1009250057

3 roms toppleilighet (3. etg.) med stor og solrik innglasset balkong

3-roms toppleilighet med god beliggenhet i barnevennlig boområde på Langerud / Abildsø. Boligen inneholder: Gang, kjøkken, 2 soverom, bad/wc og stue med utgang til innglasset vestvendt balkong. Det medfølger to kjellerboder. Leiligheten har behov for modernisering innvendig. Boligselskapet har oppgradert bygningsmassen betydelig de siste årene.

Kort oppsummert:

- 3 roms leilighet med god planløsning og svært god beliggenhet
- Vestvendt, innglasset balkong med gode solforhold
- Moderniseringsbehov
- Fyring inkludert (nye radiatorer i 2020)
- Ingen forkjøpsrett & dok.avgift
- Kort vei til Østensjøvannet og marka
- Rolig og barnevennlig beliggenhet
- Se også www.bakkehavn.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	54
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² 2 kjellerboder

3. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m. Innglasset balkong med gulvareal på 7,3 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er arealet 8,4 m². Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2 og 4,8 m². Bodene er merket med A0302 og er fremvist av rekvirent. Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier/rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Oversendt plantegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler er approbert 25.10.1955. På original plantegning var imidlertid ikke dagens balkonger tegnet inn. Ferdigattest for nye balkonger er datert 24.05.1985.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

17030 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med gressplener, busker og trær. Det er asfalterte interne stikkveier.

Årlig festeavgift

Kr 966 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 01.02.1956.

Fstekontrakt datert

13.06.1955.

Beliggenhet

Løvsetdalen 4A har en sentral, men skjermet beliggenhet i et attraktivt boligområde på Abildsø. Boligen ligger flott til gode lysforhold. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Lambertseter senter, Manglerud og Bryn. Østensjøvannet er rett i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, og videre innover finner du Østmarka med flotte turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Her finner du også Ulsrudvann og Nøklevann som er populære badesteder på sommertid.

Sport og fritid:

Området har flere gode og veldrevne idrettsmiljøer med flere ulike idrettsgrener. Her finner du blant annet Rustad IL som tilbyr blant annet fotball, friidrett og langrenn. Manglerud ishall har ishockeyskole med utlån av hjelmer og skøyter. Nye Manglerud bad åpnet i september 2022 og har flere ulike basseng. Lambertseter svømmeklubb tilbyr svømmekurs til barn og voksne. Ellers er Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Grønmo golfklubb, ridesenter, tennisanlegg, aplanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann innen kort rekkevidde.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Extra eller Rema 1000. På Lambertseter senter finner du meny og vinmonopol, samt et rikelig utvalg av andre servicetilbud. Både Bryn senter og Manglerud senter er en kort kjøretur unna. Oslo sentrum ligger godt innenfor rekkervidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud:

Boligen ligger ca. 3 minutters gange fra Lille Langerud bussholdeplass med buss 70 og 79, samt flybussen. Fra Skullerud T-banestasjon går linje 3 med hyppige avganger.

Adkomst

Via felles trappegang.

Bebyggelsen

Området er vesentlig bygget ut på 50-60 taller med leilighetsbebyggelse, rekkehus og flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Bakkehavn barnehage
Rustad gård barnehage
Rustadsaga barnehage
Bogerud gård barnehage

Skolekrets

Boligen sogner til Rustad barneskole og Skullerud ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Ca. to minutters gange til flere bussforbindelser i Enebakkveien. Blant annet buss nr 70, 73, 79 og N70. Nærmeste t-bane er Bogerud eller Skullerud ca 15 minutters gange fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokk over 3 etasjer + kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon.

Etasjeskillere i betong.

Yttervegger er hovedsakelig teglsteinsforblandet. Liggende panel ved balkonger og øvre del av gavlvegg (endevegg).

Malte oppganger. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2010.

Yttertak er tekket med korrugerte plater.

Aksjelaget har parkeringsplasser til utleie etter venteliste. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bakkehavn Sambyggelag AS består av 108 leiligheter fordelt på 9 bygninger.

Innhold

3-roms aksjeleilighet beliggende i 3. etasje i lavblokk på Abildsø/Langerud.

Toppleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Stue med utgang

til vestvendt innglasset balkong. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Standard

Innvendig:

3-speils formpressede innvendige dører. Bueåpning mellom entré og stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med eikeparkett fra 2008 på begge soverom. Eikeparkett fra 2012 på kjøkken. Eldre/original parkett i entré og stue. Vegger med tapet på kjøkken og det minste soverommet. Malt strie/malt tapet i entré, stue og hovedsoverom. Malte betonghimlinger på kjøkken og begge soverom. Himlinger med malt strie i entré og stue. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe fra ca. 2008 på hovedsoverom.

Våtrom:

Badet ble overflateoppusset ca. i 1995. Fliser på gulv. Fliser, brystningspanel og malt strie på vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servantskap. Ukjent membranløsning. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Høyskap med glatt skapfront. Øvrig baderomsinnredning med profilerte fronter. Speilskap med belysning over servant. Badekar. Naturlig avtrekk.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012, med profilerte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt og Waterguard. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i kobber og plast. Stoppekran er plassert nederst i høyskap på bad. Interne avløpsrør hovedsakelig av plast. Rørfornyning av originale felles avløpsrør av støpejern ble gjennomført i 2024. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 101 liter fra 2017 er plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Det er montert Waterguard i tilknytning til varmtvannsberederen. Oppvarming med radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Nye radiatorer i 2020. Radiatorer er tilkoblet fjernvarme. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 15A kurser og 2 stk. 10A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Utvendig:

Vinduer på bad, kjøkken og begge soverom med 2-lags energiglass fra 2015. Balkongdør og vindu i stue med 2-lags isolerglass fra 1984. Entrédør fra 1984, i brannklasse B30 og lydklasse 30 db med sikkerhetslås og kikkehull.

Følgende har fått TG3:

Våtrom > 3. etasje > bad. > Generell

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner til dusjonen (kompaktvegg og kjøkkeninnredning). På befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier på vegger i dusjonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

3. etasje > bad.

Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Følgende har fått TG2:

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Det er nå 33 opparbeidete parkeringsplasser i bygget. Alle er leid ut, og vi har venteliste.

Sambygget har 5 ladere plassert på parkeringsplass mellom Løvsetdalen 4 og Løvsetdalen 6. Disse plassene er reservert for ladende elbiler. Hver enkelt lader har en kapasitet på 22 kWh. Ikke stå lenger enn nødvendig. Vis hensyn til naboer, unngå unødig støy.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3409938

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges etter fullmakt. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Fullmektig har fylt ut egenerklæring etter beste evne. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Varmtvannsbereder på 101 liter fra 2017 er plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Det er montert Waterguard i tilknytning til varmtvannsberederen.

Oppvarming med radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Nye radiatorer i 2020. Bygget får fjernvarme fra Fortum til oppvarming i blokkene. Eventuelle feil og endringer/reparasjoner skal skje i samråd med styret. For lufting av radiatorer skal styret kontaktes.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Formuesverdi primær

Kr 1 184 628

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 4 738 510

Formuesverdi sekundær år

2025

Info formuesverdi

Det er benyttet www.skatteetaten.no sin kalkulator for utregning av formuesverdien av primær- eller sekundærbolig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer kommunale avgifter, fyring, trappevask, grunnpakke kabel-tv, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld, byggforsikring og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 634

Andel Fellesgjeld

Kr 253 474

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.06.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Bakkehavn Sambyggelag AS

Organisasjonsnummer

920155154

Om aksjeselskapet

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Kreditor: Handelsbanken

Lånenummer: 83987238316 | 83987188874

Lånetype: Annuitet | Annuitet

Opptaksår: 2024 | 2020

Rentesats: 6.15 % | 6.15 %

Beregnet innfridd: 30.04.2054 | 17.12.2049

Opprinnelig lånebeløp: 7 500 000,- | 23 500 000,-

Lånesaldo 01.01: 0,- | 21 402 582,-

Avdrag i perioden: 59 097,- | 348 696,-

Opptak i perioden: 7 500 000,- | 0,-

Lånesaldo 31.12: 7 440 903,- | 21 053 886,-

Saldo 5 år frem i tid: 6 912 256,- | 18 971 617,-

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for

kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 588 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/588:

27.06.1955 - Dokumentnr: 8526 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,292

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

27.06.1955 - Dokumentnr: 8526 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1955 - Dokumentnr: 8526 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,292
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

23.01.1956 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om veg
Dok. tgl. m/dbnr. 932 - 936.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1976 - Dokumentnr: 20979 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1954 - Dokumentnr: 12047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:442

30.10.1954 - Dokumentnr: 918324 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 160 BNR. 587
GNR. 162 BNR. 12

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler finner ikke den opprinnelige ferdigattesten hos P&B, men det er henvist til ferdigattest datert 19/1-1959 på omslaget på byggemappen. Det foreligger ferdigattest fra 1985 på utbygging av balkonger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Reguleringsplan S-543:

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 160, bnr. 8 og 442, Løvset og Bakkehavn, samt del av gnr. 162, bnr. 1.
Vedtatt 26.07.1954

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Aksjelagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

253 474 (Andel av fellesgjeld)

3 943 474 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

3 212 (Noteringsgebyr forretningsfører)

8 843 (Transportgebyr og eierskiftegebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

12 055 (Omkostninger totalt)

19 955 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 755 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 955 529 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 963 429 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 966 229 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 12 055

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

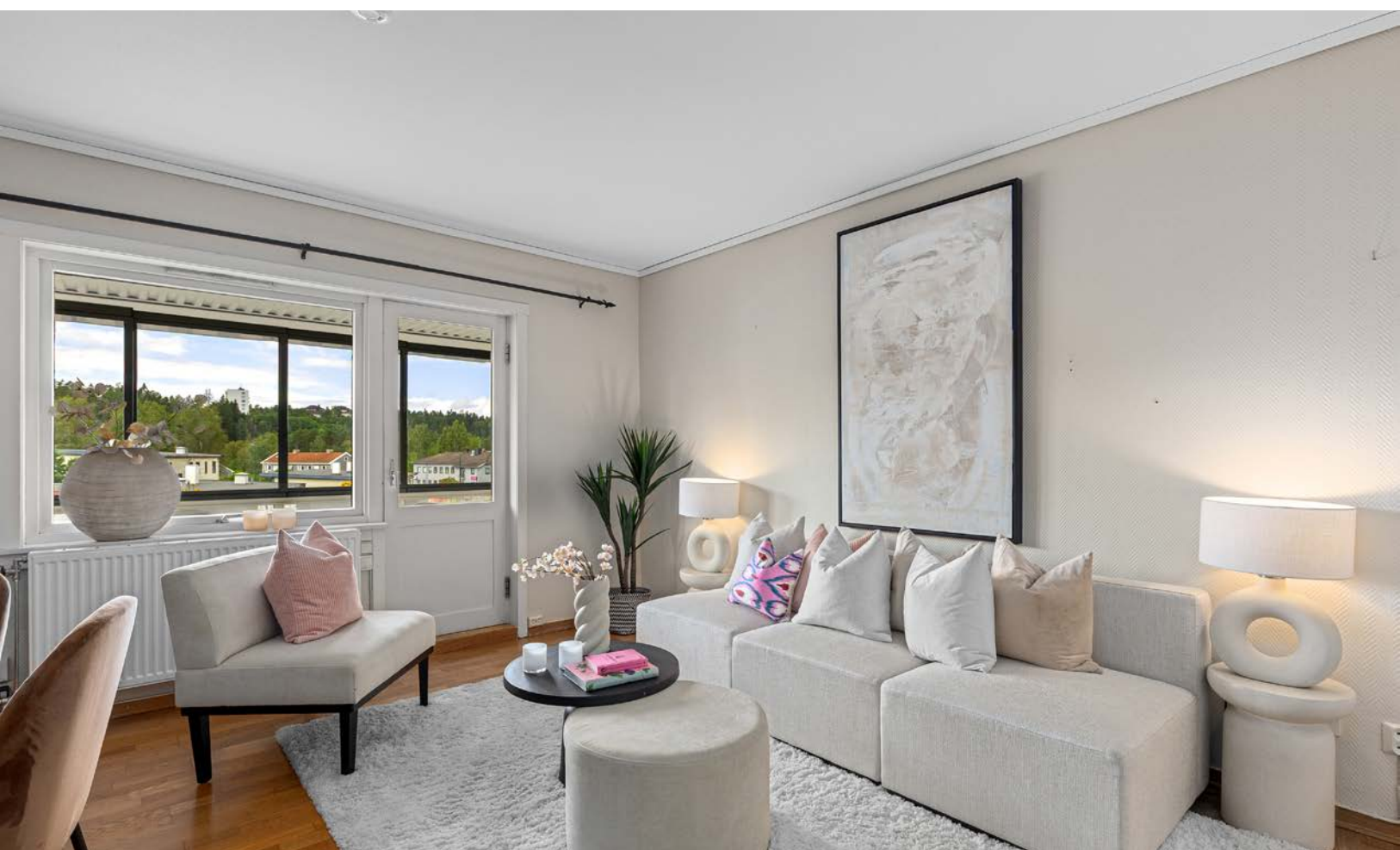
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

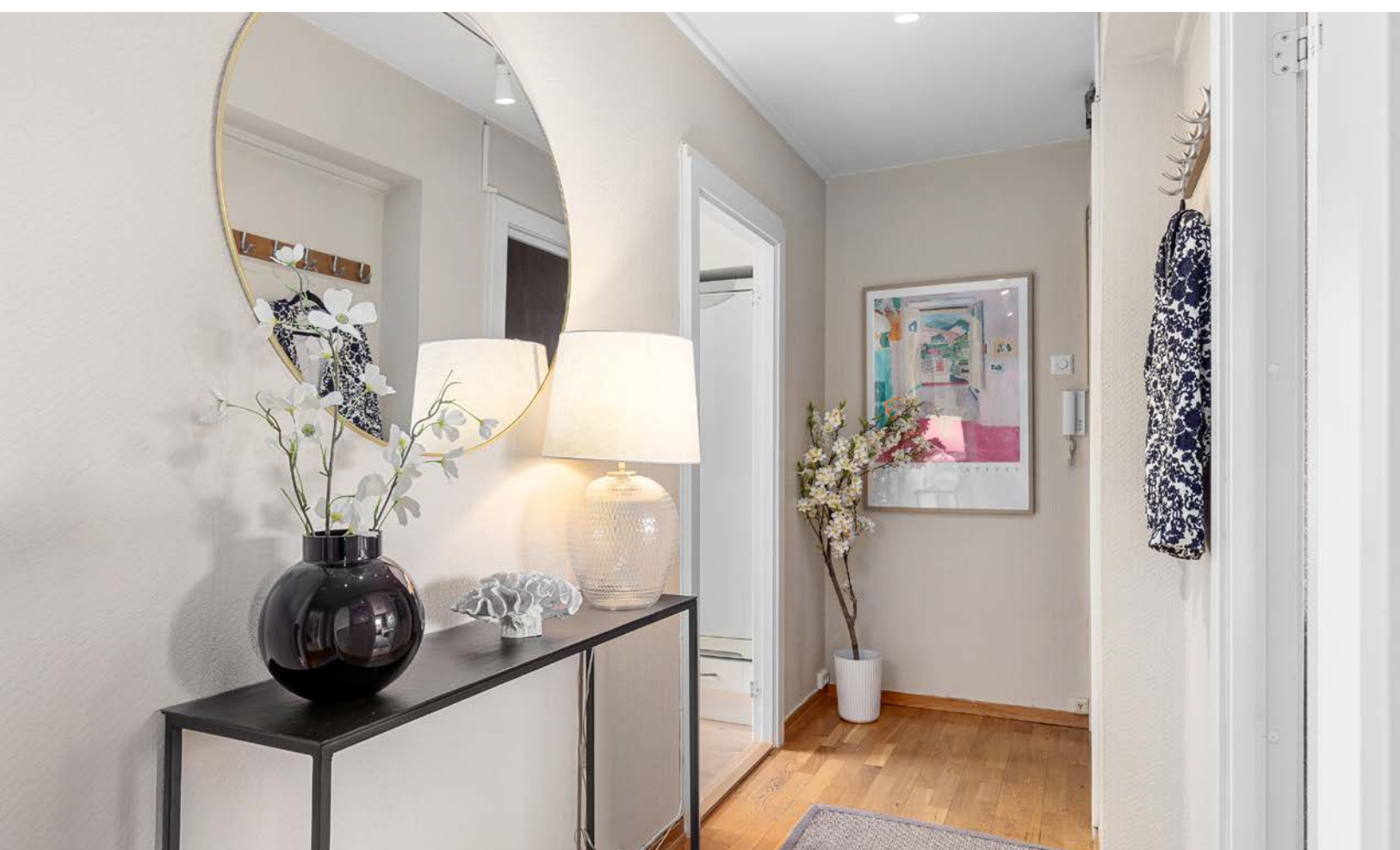
01.08.2025













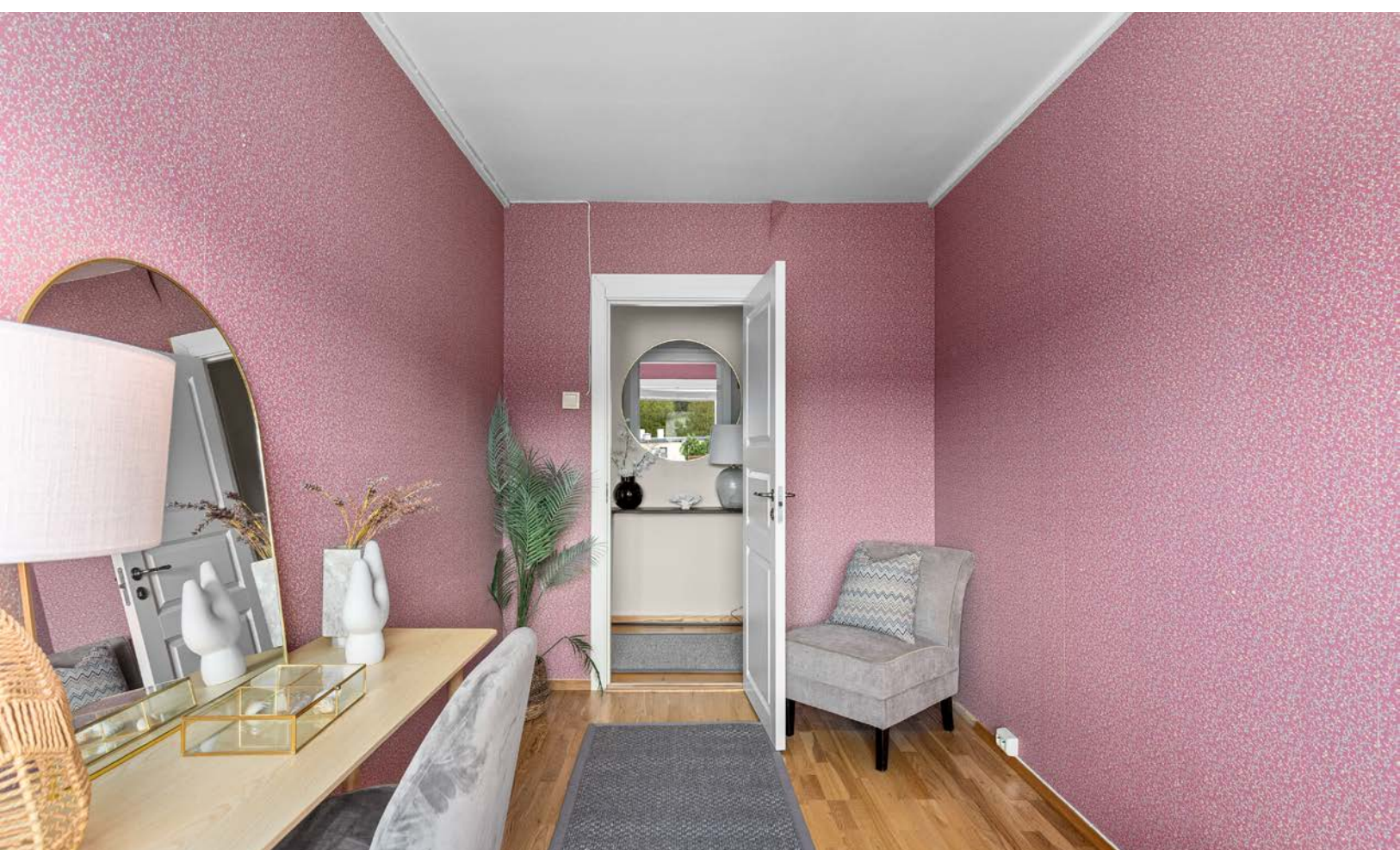








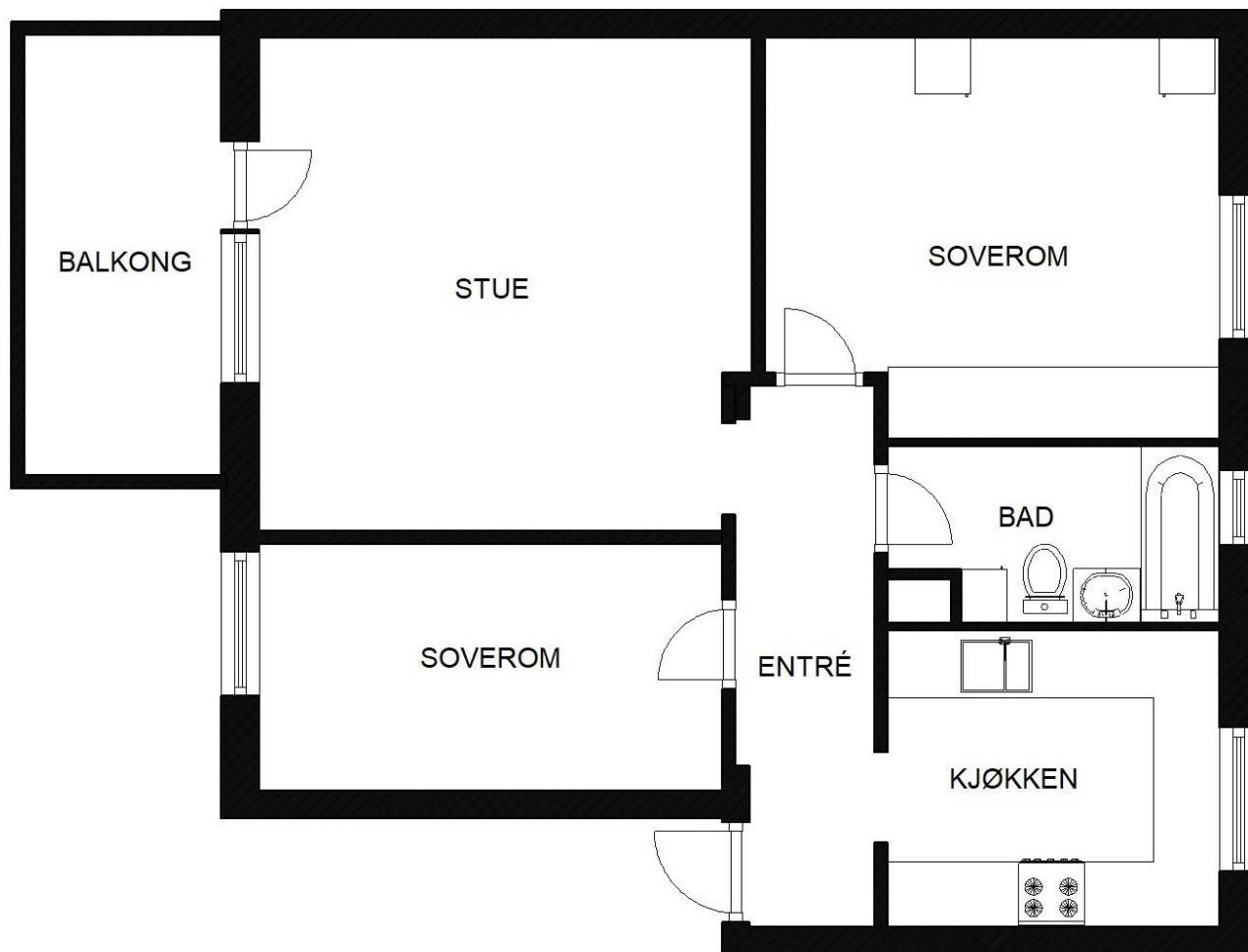








Vedlegg



Vær oppmerksom på at dette kun er en illustrasjon av boligens planløsning

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tilstandsrapport

📍 Løvsetdalen 4 A, 1188 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 588

Aksjenummer 18

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



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 23.07.2025

Oppdragsnr.: 15431-1571

Referansenummer: WL5213

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms aksjeleilighet beliggende i 3. etasje i lavblokk på Abildsø/Langerud. Toppleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Stue med utgang til vestvendt innglasset balkong. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer på bad, kjøkken og begge soverom med 2-lags energiglass fra 2015. Balkongdør og vindu i stue med 2-lags isolerglass fra 1984. Entrédør fra 1984, i brannklasse B30 og lydklasse 30 db med sikkerhetslås og kikkehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

3-speils formpressede innvendige dører. Bueåpning mellom entré og stue.

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med eikeparkett fra 2008 på begge soverom. Eikeparkett fra 2012 på kjøkken.

Eldre/original parkett i entré og stue. Vegger med tapet på kjøkken og det minste soverommet. Malt strie/malt tapet i entré, stue og hovedsoverom. Malte betonghimlinger på kjøkken og begge soverom. Himlinger med malt strie i entré og stue.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner.

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe fra ca. 2008 på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble overflateoppusset ca. i 1995. Fliser på gulv. Fliser, brystningspanel og malt strie på vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servantskap. Ukjent membranløsning. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Høyskap med glatt skapfront. Øvrig baderomsinnredning med profilerte fronter. Speilskap med belysning over servant. Badekar. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012, med profilerte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskum (1 ½ kum) med ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt og Waterguard. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og plast. Stoppekran er plassert nederst i høyskap på bad. Interne avløpsrør hovedsakelig av plast. Rørfornyng av originale felles avløpsrør av støpejern ble gjennomført i 2024. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereider på 101 liter fra 2017 er plassert i hjørne på kjøkkeninnredning. Det er montert Waterguard i tilknytning til varmtvannsbereideren. Oppvarming med radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Nye radiatorer i 2020. Radiatorer er tilkoblet fjernvarme. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 15A kurser og 2 stk. 10A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

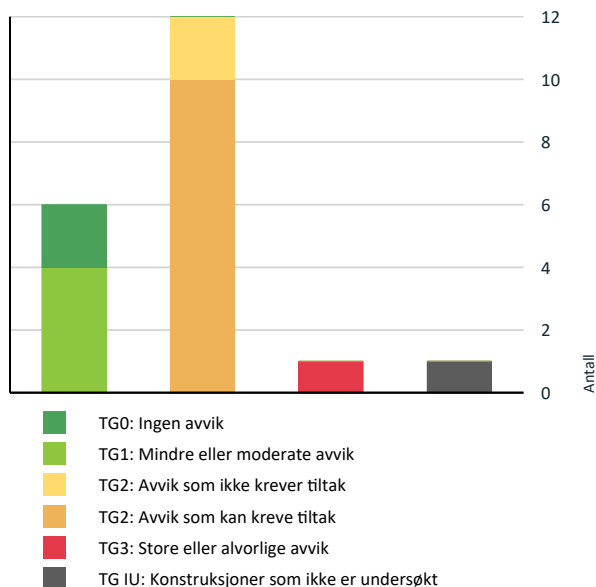
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oversendt plantegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler er approbert 25.10.1955. På original plantegning var imidlertid ikke dagens balkonger tegnet inn. Ferdigattest for nye balkonger er datert 24.05.1985.

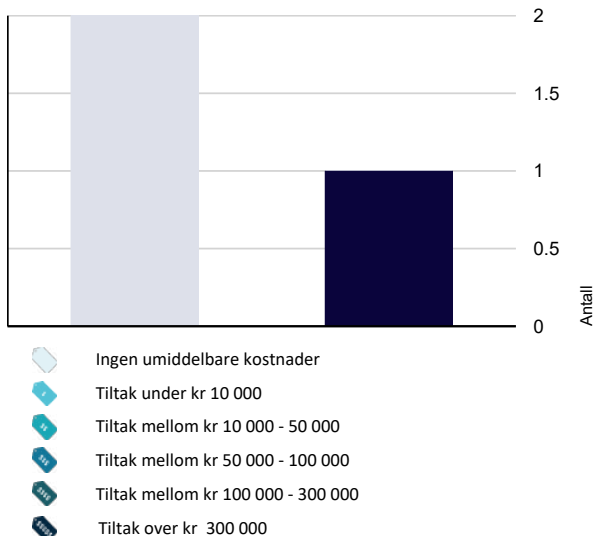
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et boligaksjeselskap og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. I denne rapporten er spørsmål som vanligvis besvares av eier, besvart av rekvirent. Alle opplysninger er kontrollert av rekvirent i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > bad. > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer på bad, kjøkken og begge soverom med 2-lags energiglass fra 2015. Karm og ramme i tre. Utvendige aluminiumsbekledning. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Vindu i stue med 2-lags isolerglass fra 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu og med alders- og bruksslitasje. Vinduer produsert i 1984 har vesentlig dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi. Utskifting av vinduer gjennomføres vanligvis i regi av det enkelte boligaksjeselskap.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30 db med sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt entrédør med knirk i terskel.

Balkongdør med alders- og bruksslitasje. Balkongdører produsert i 1984 har vesentlig dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En eventuell utskifting av balkongdøren vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi. Dørene er mer enn 40 år gammel. Utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Eldre slitt balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 7,3 m². Nye balkonger i 1984. Det ble gjennomført rehabilitering og innglassing i 2003. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 m. Høyden er målt til underkant av innglassingen, dvs. når innglassingen er åpen. Balkongdekke i betong som er flislagt. Liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong. 2 utelamper. Motorisert balkongmarkise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sprekkdannelse i 1 gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sprukket flis bør skiftes.



Sprekk i flis.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Eikeparkett fra 2008 på begge soverom. Eikeparkett fra 2012 på kjøkken. Eldre/original parkett i entré og stue.

Vegger: Tapet på kjøkken og det minste soverommet. Malt strie/malt tapet i entré, stue og hovedsoverom.

Himlinger: Malt strie i entré og stue. Malte betonghimlinger på kjøkken og begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte gulv med en del sår og merker. Gjelder spesielt i entré, stue og kjøkken.

Stedvis slitte veggoverflater samt noen ujevnheter m.m. Løs tapet og skader i tapet på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

Tilstandsrapport



Slitte gulv med sår og merker.



Løs tapet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 8 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 12 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede innvendige dører. Bueåpning mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD.

TG 3 Generell

Rekvirent opplyser at badet ble overflateoppusset ca. i 1995. Fliser på gulv. Fliser, brystningspanel og malt strie på vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servantskap. Ukjent membranløsning. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Høyskap med glatt skapfront. Øvrig baderomsinnredning med profilerte fronter. Speilskap med belysning over servant. Badekar. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Eldre slitt bad med enkel standard. Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det ble dessuten registrert at det er vindu i dusjsone og at det mangler spalte ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har begrenset fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk.

3. ETASJE > BAD.

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner til dusjsone (kompaktvegg og kjøkkeninnredning). På befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier på vegger i dusjsone. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012, med profilerte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandeblender. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt og Waterguard. Normal bruksskiltasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Glassplate mellom benkeplate og overskap på kjøkkenn.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøll/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast. Stoppekran er plassert nederst i høyskap på bad.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre vannrør i kobber. Irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsrør hovedsakelig av plast.

NB! Sluk i gulv på baderom er vurdert og beskrevet under våtrom/bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Felles soilrør.

Rørfornyng av originale felles avløpsrør av støpejern ble gjennomført i 2024. Arbeidet ble utført av Olimb.

NB! Sluk i gulv på baderom er vurdert og beskrevet under våtrom/bad.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.

Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Friskluftsventil på yttervegg på kjøkken er forblendet av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilen bør, om mulig, åpnes.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 101 liter fra 2017 er plassert i hjørne på kjøkkeninnredning.
Det er montert Waterguard i tilknytning til varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, dvs. at påkobling gjennom stikkontakt ikke lenger var lovlig. I 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

🔧 TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Nye radiatorer i 2020. Radiatorer er tilkoblet fjernvarme.

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 15A kurser og 2 stk. 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Montert belysning i stue. Skiftet termostatt på bad. Utført av MJ Elektro i 2023.

Samsvarserklæring fra Lillestrøm Elektro AS datert 22.11.2019. Arbeidsbeskrivelse: Oppgradert sikringsskap med ny OV 40A og overspenningsvern fra EFA.

Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 01.12.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

På befaringen ble det registrert avvik i form av at det er blanding av ujordet og jordet stikkontakter i stue/kjøkken samt dårlig festet kabel på det minste soverommet. Anlegget er delvis av eldre dato.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Brannslukningsapparatet er fra 2021. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64		8	72	
Kjeller		7		7	
SUM	64	7	8		
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.		Innglasset balkong.
Kjeller		2 kjellerboder.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m.

Innglasset balkong med gulvareal på 7,3 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er arealet 8,4 m².

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2 og 4,8 m². Bodene er merket med A0302 og er fremvist av rekviert.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier/rekviert har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan om disponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Oversendt plantegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler er approbert 25.10.1955. På original plantegning var imidlertid ikke dagens balkonger tegnet inn. Ferdigattest for nye balkonger er datert 24.05.1985.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet belysning i stuehimling i 2023. Skiftet termostat på bad i 2021/2022.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Torgeir Lien	Takstingenør
	Gunn Bente Krohn	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	588		0	17029.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Løvsetdalen 4 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Bakkehavn Sambyggelag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Bakkehavn Sambyggelag AS	920155154		USBL Tlf: 22 98 38 00	Annlaug Sætre

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

18

Eiendomsopplysninger

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.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon.

Etasjeskillere i betong.

Yttervegger er hovedsakelig teglsteinsforblendet. Liggende panel ved balkonger og øvre del av gavlvegg (endevegg).

Malte oppganger. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2010.

Yttertak er tekket med korrugerte plater.

Aksjelaget har parkeringsplasser til utleie etter venteliste. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bakkehavn Sambyggelag AS består av 108 leiligheter fordelt på 9 bygninger.

Boligaksjeselskapet ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune.

Selskapet har egen nettside: www.bakkehavn.no

For utfyllende informasjon om boligselskapet anbefales det å sette seg inn i boligselskapets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på boligselskapets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP3409938			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i boligaksjeselskapet. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WL5213>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250057	

Selger 1 navn
Gunn Bente Krohn

Gateadresse	
Løvsetdalen 4A	

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009250057

Tilleggskommentar

En koselig leilighet med fint naboskap. Deilig veranda med gode solforhold. Veldig kort vei til bussholdeplassen med busslinje 70 og 79, samt bydelsbuss og kort vei til Skullerud med T- bane og flere butikker. Kort vei til Østensjøvannet og marka. Et trivelig sted å bo.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Bente Krohn	05045010d98a00a0f5b31 83073f47ed46b5cc772	24.06.2025 22:00:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250057

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjrt: 19.06.25 Side 1 av 2

Bakkehavn Sambyggelag AS	V ³ r ref.:	1245/18	Fjdselsdato eier:	29.03.1949
Lrvsetdalen 4 A	Type:	Bolig AS		
1188 OSLO	Eiere:	Anlaug S N tre		
Organisasjonsnr: 920 155 154	Aksje:	18	Aksjeboenhetsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 634

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	293
	Avdrag felles ³ n	70
	Renter felles ³ n	341
	Felleskostnader	3 492
	Renter felles ³ n	959
Tilleggsytelser:	Tv/Bredb ³ nd	479

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	253 474	Gjeld siste ³ rsoppg.:	276 538
Klient ajourf. ³ n:	28 300 330	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 737 099

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 83987188874, Handelsbanken

Annuitets³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 19.06.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 294
Saldo per 19.06.2025: 20 898 985
Andel av saldo: 187 184
Fjrste termin/fjrste avdrag: 17.01.2020 (siste termin 17.12.2049)

L³ nenummer: 83987238316, Handelsbanken

Annuitets³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 19.06.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 347
Saldo per 19.06.2025: 7 401 345
Andel av saldo: 66 291
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.04.2054)

4: S N rskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	35 710	Gjeld:	276 538	Andre inntekter:	1 874
		Utgifter:	14 364		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjrt: 19.06.25 Side 2 av 2

Bakkehavn Sambyggelag AS	V ³ r ref.:	1245/18	Fjdselsdato eier:	29.03.1949
Lrvsetdalen 4 A	Type:	Bolig AS		
1188 OSLO	Eiere:	Anlaug S N tre		
Organisasjonsnr:	920 155 154			

7: P³ lydende

P ³ lydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:	6 500
Aksjenr:	18	Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr: 17

8: Bygning/eiendom

G³ rds/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

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Nrkler, 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 driftsspnrsm³ l 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, Lrvsetdalen 18 og Enebakkveien 280. Plassene frlger IKKE boligen ved salg.

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

Innkrevde renter og avdrag p³ boligselskapets felles³ n reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i ³ ret.

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

P³ lydende feltet viser p³ lydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer m³ man multiplisere p³ lydende med antall aksjer for ³ fr totalt p³ lydende. Hvis p³ lydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt p³ lydende 300.

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

Fellesordninger for Bakkehavn Sambyggelag boligaksjeselskap

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Det er anskaffet et brannslukningsapparat og en røykvarsler til hver leilighet, og dette skal være igjen ved flytting. Bytte av utstyret skjer i regi av byggelaget.

Brannslukningsapparatet skal kontrolleres minst en gang i året – vend apparatet og se at manometernålen står på grønt. Sjekk at splinten er på plass og pass på at apparatet blir etterfylt etter eventuelt bruk.

Dersom røykvarsleren piper uten åpenbar grunn, ta kontakt med styret for å få skiftet varslar.

BREDBÅND/KABEL-TV

Byggelaget har avtale med Telenor for levering av bredbånd og kabel-TV.

Ved problem eller spørsmål tar den enkelte kontakt med Telenor direkte.

<https://www.telenor.no/privat/>

915 09 000

Åpningstider: Hverdager 08 – 20, lørdag 07 – 17, søndag 10 - 15

FORSIKRING

Byggelagets bygninger er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA 1442184.

Ved skadesaker på bygningene skal henvendelsene gå til styret, som tar kontakt med USBL for videre behandling.

Den enkelte beboer er ansvarlig for «hjemforsikring» som dekker innbo og løsøre.

LÅSSYSTEM FELLESDØRER

Byggelagets låssystem Trio Ving V 28158, går til blokkenes ytterdør og kjellerdører. Nye nøkler kan kjøpes ved henvendelse til styret.

OPPVARMING

Byggelaget får fjernvarme fra Fortum til oppvarming i blokkene. Eventuelle feil og endringer/reparasjoner skal skje i samråd med styret. For lufting av radiatorer skal styret kontaktes.

ELEKTRISK-ANLEGG

Byggelaget har ansvar for strømtilførsel frem til og med hovedsikring. Fra hovedsikring og inntil leilighet har den enkelte aksjonær ansvaret.

Ved mørke lys i kjeller, fellesrom og boder, henvendes det til styret.

ENDRING I LEILIGHETEN

Dersom det foretas større bygningsmessige endringer av leilighet, skal dette godkjennes av styret. Fremgangsmåte bør sjekkes med Plan- og bygningsetaten:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/>

-Styret 2019/20

Retningslinjer for rehabilitering av bad/våtrom

Styret viser til informasjonsmøte 15. oktober 2007 vedrørende det videre arbeid med rehabilitering av bad/våtrom og vedlikehold av byggelagets soil- og vannrør.

- I. Det ble i infomøte konkludert med at:
1. Beboer som ønsker å rehabilitere sitt bad kan igangsette dette etter godkjenning fra styret.
 2. Styret ønsker at heving til godkjent våtromsstandard av badene skal foregå i godkjente og kontrollerte former, og eier av leilighet (aksjeeier) i byggelaget må derfor kontakte styret skriftlig for godkjenning før igangsetting av rehabilitering av bad.
 3. Styret vil, jfr. vedlikeholdsplanen, følge opp vedlikehold og eventuell utskifting av byggelagets vann- og soilrør (dvs. de rør som ikke er aksjeeiers ansvar).

- II. Det er eier (aksjeeier) som er ansvarlig for rehabiliteringen, og at badet rehabiliteres etter våtromsnormen.

NB! Våtromsnormen er ikke en forskrift. Den er en systematisert samling gode og dårlige erfaringer fagfolk har gjort seg. De håndverkere som har gått våtromskurs, oppdateres årlig.

- III. **OBS!** Men håndverkeren plikter ikke å følge våtromsnormen. Derfor må det stå i kontrakten at våtromsnormen skal følges på ditt bad (se pkt. 2 i vedlegget). Eier må sikre seg at arbeidene som utføres, gjøres av godkjent firma/håndverker, og at firmaet/håndverkeren garanterer at arbeidene utføres forskriftsmessig. Det er eier som står ansvarlig for oppfølging der det måtte oppstå problemer, behov for utbedring, følge opp feil etc. (se pkt. 11 i vedlegget).

- IV. Eier er ansvarlig for å ivareta at stigerørene gjøres lett tilgjengelig uten å ødelegge membran/konstruksjonene. Ved eventuell innkassing av rør skal det være mulig å komme til ved å fjerne hele kassen uten å bryte membran eller ødelegge tak og fliser.

- V. Ved rehabilitering av bad må sluk byttes. Byggelaget vil dekke inntil kr. 10 000,- etter spesifisert regning ved bytte av sluk og kostnader ved evt. utbedring av tak i etasjen under.

Oslo, desember 2007

Styret
Bakkehavn Sambyggelag AS

Vedlegg: Generelle anbefalinger ved rehabilitering av eget bad - råd til deg som skal rehabilitere våtrom.

Generelle anbefalinger ved rehabilitering av eget bad - råd til deg som skal rehabilitere våtrom

Benytt FAGFOLK med gode referanser

Sørg for å få god dokumentasjon og garanti - inngå kontrakt

1. Inngå skriftlig kontrakt med foretaket du engasjerer, det finnes standardiserte kontrakter. I Teknisk Forskrift til plan og bygningsloven (TEK § 8-37) står det at badet skal være tett. Det skal ha et sluk, og det skal være tilstrekkelig fall mot sluket. Reglene er generelle. Detaljene finnes i våtromsnormen. Håndverkere med oppdatert kunnskap har våtromssertifikat.
2. Unngå håndverkere som ikke skriver kontrakt. Standardkontrakter kan du få tak i flere steder, f.eks. hos Forbrukerrådet.
3. Undersøk formaliteter og organisasjonstilhørighet. Spør om foretaket har sentral eller lokal godkjenning (se pkt. 6).
4. Vær tålmodig, hvis foretaket du har sett deg ut har det travelt, så ikke prøv å finne en ny, dårlig erstatning. Det er bedre å vente noen uker med å renovere badet enn å måtte ty til useriøse foretak. De anerkjente foretakene har travle dager, og det gjør at de useriøse alternativene blomstrer.
5. Innhent flere tilbud - be om referanser. Men husk - laveste pris er ikke nødvendigvis beste valg.
6. Spør etter våtromssertifikat som en garanti for at håndverker har kompetanse på området.
7. Konsentrer ansvaret. Et nybygg eller en baderomsrenovering innbefatter flere ulike yrkesgrupper. Det lureste er å velge ut en person eller et foretak til å stå ansvarlig.
8. Undersøk om foretaket har et kvalitetssikringssystem, noe som sikrer at arbeidet blir utført mest mulig riktig første gang - for derved å unngå reklamasjoner i ettertid. Hvis foretaket har sentral godkjenning, er det en garanti for at det har et slikt kontrollsystem.
9. Ha en befaring med foretaket før arbeidet igangsettes. Her går dere gjennom hva som skal gjøres og hva som er de ønskede resultatene. Jo bedre forberedelser, jo bedre resultat.
10. Et våtrom blir utsatt for store belastninger. Velger du et seriøst foretak med kompetanse på området er du trygg mht. reklamasjons- og garantiordninger. Skulle det oppstå problemer, har du normalt fem års garanti i forhold til håndverkerloven. Reklamasjonsfristen begynner å løpe så fort arbeidet er avsluttet. Ofte kan det gå lang tid før man merker fuktproblemet, fordi skadene gjerne er gjemt bak fliser og lignende. Etter loven må det reklameres "innen rimelig tid" etter at mangelen oppdages. I motsatt fall kan retten til å reklamere falle bort. Derfor er det viktig at du reklamerer ved å sende en skriftlig klage til firmaet/håndverkeren så fort du oppdager problemet.
Ifølge Forbrukerrådet har firmaet/håndverkeren både en rett og en plikt til å rette en mangel. Håndverkeren skal bekoste rettingen, men retting kan bare kreves dersom det ikke gir håndverkeren urimelig kostnad eller ulempe.
Velger håndverkeren å la være å rette mangelen, kan du kreve et prisavslag tilsvarende hva det koster å få mangelen rettet. Merk deg at kostnadene må stå i samsvar med mangelens betydning for forbrukeren.

Informasjon om vedlikehold av byggelagets røranlegg og sluk

Styret vil med dette informere om status vedrørende vedlikehold av byggelagets røranlegg og sluk.

Innledningsvis vil vi vise til byggelagets siste generalforsamling (april 2008), hvor det ble orientert om saken. Hovedpunktene i orienteringen var at byggelagets avløps- og vannrør er solid dimensjonert og kan følges opp med vanlig periodisk vedlikehold, men at vi må regne med å måtte skifte ut rør på lang sikt.

Videre ble det orientert om at styret har vedtatt at beboere som ønsker rehabilitering av sitt bad, må gjøre det for egen regning. En må skriftlig søke styret for godkjenning, slik at arbeidene kan dokumenteres og at kontroll og oversikt over rehabiliteringen sikres for at våtromsstandarden i byggelaget skal holde mål.

I tiden som har gått siden siste generalforsamling, har styret arbeidet med fire forhold vedrørende røranlegg og bad:

1. Vedlikeholdsplan

Styret har fulgt anbefalinger fra firmaet NORE VVS, og fra diverse befaringer, og har konkludert med at det er ingen umiddelbar hast eller akutte behov for utskiftninger/reparasjoner når det gjelder avløp og vannrør. Periodisk oppfølging av rørmassen gjøres via vedlikeholdsplan, som vil følge opp eventuelle utskiftninger og reparasjoner i et jevnlig og mer kortsiktig perspektiv.

2. Langsiktig plan og metode for rehabilitering

Styret ser imidlertid at det er behov for en langsiktig plan når det gjelder rehabilitering av byggelagets avløpsrør tatt i betraktning at rørmassen er over 50 år (vannrørene vurderes å holde stand i uoverskuelig fremtid).

På den bakgrunn har vi valgt å vurdere ulike metoder for rehabilitering av avløpsrørene, og styret har kommet til at "*strømpe i rør*", dvs. innvendig epoxybelegg i rørene, er den metode som er den mest forsvarlige måte å rehabilitere byggelagets avløpsanlegg på. Metoden inngriper lite og er skånsom ved at rør og fasiliteter ikke åpnes. I tillegg vil levetiden for eksisterende anlegg øke vesentlig.

Teknikken som benyttes innebærer høytrykksrensning av rør fra tak til kjeller og etterfølgende installering av en strømpe som impregneres med epoxy. Metoden dekker også fremføring til sluk, WC og kjøkkenavløp.

Det avgjørende momentet ved denne metoden er at blokk for blokk kan tas over tid, og beboere og bad/leiligheter berøres ikke i særlig grad under arbeidene (dog vil varierende tilgang til vann og WC vare ca. fem arbeidsdager per oppgang).

Det er to firmaer i Østlandsområdet som tilbyr denne løsningen, og tilbudene fra begge firmaer er omtrent like; ca. kr. 5 200 000,- inkl. mva.

3. Kostnader ved langsiktig rehabilitering av avløpsrør

Styret anbefaler langsiktig rehabilitering, og vi ser for oss at dette kan finansieres ved at vedlikeholdsfondet og årlig avkastning av vedlikeholdsmidler belastes over forslagsvis en 5-10 års periode. Dersom en igangsetter rehabilitering av 1-2 blokker per år, er det styrets vurdering av vedlikeholdsmidlene vil dekke kostnadene uten at husleien må øke. Dette er særlig sett opp mot den varslede økning i årlig kommunal festeavgift fra kr. 24 000 til 240 000, samt en ustabil økonomisk situasjon ellers i samfunnet. Styret tilrår derfor ikke opptak av store lån for en total rehabilitering.

4. Oppfølging av rehabilitering av bad

Dette står for den enkelte beboers regning etter at styret har gitt sin godkjenning. Styret kan bistå med råd til beboere som ønsker å rehabilitere sitt bad, og det er etablert en database for å holde oversikt over statustilstand for de enkelte bad. I 2008 og per mars 2009 er det hittil godkjent rehabilitering for fire bad. Styrets vurdering er at arbeidene utføres godt og forskriftsmessig.

Retningslinjene av desember 2007 er som følger:

Styret ønsker at heving til godkjent våtromsstandard av badene skal foregå i godkjente og kontrollerte former, og eier av leilighet (aksjeeier) i byggetaget må derfor kontakte styret skriftlig for godkjenning før igangsetting av rehabiliteringen av bad.

Styret vil, jfr. vedlikeholdsplanen, følge opp vedlikehold og eventuell utskifting av byggetagets vann- og soilrør (dvs. de rør som ikke er aksjeeiers ansvar).

Det er eier (aksjeeier) som er ansvarlig for rehabiliteringen, og at badet rehabiliteres etter våtromsnormen.

NB! Våtromsnormen er ikke en forskrift. Den er en systematisert samling gode og dårlige erfaringer fagfolk har gjort seg. De håndverkere som har gått våtromskurs, oppdateres årlig.

OBS! Men håndverkeren plikter ikke å følge våtromsnormen. Derfor må det stå i kontrakten at våtromsnormen skal følges på ditt bad.

Eier må sikre seg at arbeidene som utføres, gjøres av godkjent firma/håndverker, og at firmaet/håndverkeren garanterer at arbeidene utføres forskriftsmessig. Det er eier som står ansvarlig for oppfølging der det måtte oppstå problemer, behov for utbedring, følge opp feil etc. Eier er ansvarlig for å ivareta at stigerørene gjøres lett tilgjengelig uten å ødelegge membran/konstruksjonene. Ved eventuell innkassing av rør, skal det være mulig å komme til ved å fjerne hele kassen uten å bryte membran eller ødelegge tak og fliser. Ved rehabilitering av bad må sluk byttes. Byggelaget vil dekke inntil kr. 10 000,- etter spesifisert regning ved bytte av sluk og evt. utbedring av tak i etasjen under.

Oppsummering

Vedlikehold av hele byggelagets rørmasse vil bli fulgt opp av styret.

Styret tilrår ikke opptak av store lån for en total rehabilitering, men vil anbefale en langsiktig rehabilitering over en 5-10 års periode, og foreslår at dette finansieres av vedlikeholdsfondet og årlig avsetning av vedlikeholdsmidler.

Dersom en igangsetter rehabilitering av 1-2 blokker per år, er det styrets vurdering at vedlikeholdsmidlene vil dekke kostnadene uten at husleien må øke.

Jfr. retningslinjene av desember 2007, må eier av leilighet (aksjeeier) kontakte styret skriftlig for godkjenning før igangsetting av rehabilitering av bad.

Styret

Fellesordninger **for Bakkehavn Sambyggelag boligaksjeselskap** (Sist oppdatert mai 2013)

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Det er anskaffet et brannsløkkingsapparat og en røykvarsler til hver leilighet, og dette skal være igjen ved fraflytting. Beboerne skal selv sørge for at det skiftes batteri i røykvarsleren minst en gang i året. Foreta kontroll av pulverapparatet minst en gang i året. Se at manometernålen står på grønt. Vend apparatet minst en gang i året slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk at splinten er på plass og pass på at apparatet blir etterfylt etter eventuelt bruk. Det er hengt opp branninstruks i alle oppganger.

BREDBÅND/KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av byggelagets tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf.06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 - 23.00, lørdag kl. 09.00 - 20.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via tlf. 06090 lørdager kl. 18.00 - 22.00 og søndager kl. 10.00 - 22.00. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

TELEFON BEBOERE

Byggelaget er tilsluttet avtale som OBOS Eiendomsforvaltning AS har inngått med Telio AS om rabattordning på fasttelefon for den enkelte beboer. Rabatten gis automatisk på grunnlag av adressen på telefonabonnementet.

FORSIKRING

Hvis byggelagets forsikring skal benyttes, må beboer straks melde skaden til forsikringsavdelingen i OBOS. I slike tilfeller betaler beboer en egenandel i henhold til gjeldende satser.

Tlf. 22 86 83 98

E-mail: forsikring@obos.no

Polisenummer: 565682

Oppfølging av forsikringsskader blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for "hjemforsikring" som dekker innbo og løsøre.

LÅSSYSTEM FELLESDØRER

Byggelagets låssystem Trio Ving V 28158, går til blokkenes ytterdør og kjellerdør. Nye nøkler kan kjøpes ved henvendelse til styret.

OPPVARMING

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

Endringer og reparasjoner i leiligheten skal alltid skje i samråd med styret/vaktmester.

VAKTMESTER

Byggelaget har vaktmester som har ansvar for daglig teknisk drift av vaskeriet, fyranlegget og byggelagets fellesanlegg. Det er utarbeidet instruks for vaktmesterens arbeid. Vaktmester kan på dagtid nås på tlf. 909 58 028.

OM SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Ved overdragelse av leiligheter vil styret foreta de nødvendige utskiftninger av både postkasseskilt og skilt på ringeklokken ved ytterdøren.

Det er ikke tillatt å sette opp egne navnelapper på postkasse/ringeklokke. Dersom det er behov for endring av navn på skiltene, skal det gis beskjed til styret som skaffer nye skilt.

Bakkehavn Sambyggelag A/S

ORDENSREGLER

(Endret på generalforsamling 27.04.1994, 28.04.2003, 20.4.2006, 10.04.2012, 18.04.2013 og 4.4.2018)

1.

Aksjeeier (heretter beboer) plikter straks feil, skader og mangler oppdages, omgående å melde fra om dette til styret.

2.

Beboer er ansvarlig for skade som forvoldes av vedkommende selv, av husstand eller andre som er i leiligheten.

Det vises vedtektene punkt 4-1.

3.

Feil og irregulære forhold i leiligheten og i blokken meldes omgående til styret selv, av husstand eller andre som er i leiligheten.

Det vises til vedtektenes kapittel 4 om Vedlikehold og "aksjeeiers vedlikeholdsplikt", kapittel 4-1.

4.

Vedlikehold, som etter vedtektenes punkt 4-1 påhviler den enkelte aksjeeier(beboer), skal utføres fagmessig. Enhver forandring av leilighetens innretning må meldes til styret for godkjenning før arbeidet igangsettes.

5.

Vaktmester vasker trappene mellom hver etasje hver uke i vinterhalvåret (oktober-mars) og annenhver uke i sommerhalvåret (april-september). Kjellertrapper og fellesrom i kjellerne vaskes av beboerne i hver oppgang etter egen liste. Dersom beboerne har behov for ytterligere renhold, må de selv sørge for dette.

6.

Avfall som kastes i søppelkassene skal være innpakket, i tråd med renovasjonsetatens retningslinjer. Kassene skal alltid være lukket og ikke fylles mer enn at lokket går igjen. Større avfallskolli er aksjeeier /beboer selv ansvarlig for å få fjernet. Lagring av søppel i kjeller er i strid med brannforskriftene. Brannfarlige væsker og gasser er ikke tillatt å oppbevare i kjelleren.

7.

Lufting og børsting av sengeklær, tepper og matter må ikke utføres slik at det er til unødig sjenanse for naboene.

8.

Parkering av biler langs gatekant skjer i henhold til offentlige bestemmelser og på en slik måte at de ikke hindrer trafikk, fotgjengere, utrykningskjøretøyer, søppeltømming og snøbrøyting. Avvik kan resultere i borttauing for bileiers regning.

9.

Parkering av biler skjer langs offentlig vei eller på Samlagets parkeringsplasser. Disse tildeles etter ansiennitet når det er ledig plass. Hver leilighet kan kun tildeles en plass. Ved framleie/salg bortfaller retten til tildelt parkeringsplass og ny plass må søkes etter tilbakeflytting. Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av registrerte kjøretøy. Plassene kan ikke benyttes til "lagring" av camping-vogner/biler og hengere. Generalforsamlingen fastsetter parkeringsavgiften. Avgiften skal minst dekke drift og vedlikehold av parkeringsplassene. For parkeringsplasser med uttak for motorvarmer, kommer kostnader for strømforbruk i tillegg til parkeringsavgiften.

10.

Alle som bor i Bakkehavn Sambyggelag bør bidra til et godt forhold til sine naboer. Dette innebærer også å overholde lover, vedtekter, ordensregler og fellesordninger.

11.

Det skal ikke være oppussingsarbeid o.l. i leiligheten mellom kl. 22 og 07. De som pusser opp leiligheten må ta hensyn til sine naboer og respektere alle søn- og helligdager, og unngå støy på disse dagene. Dette gjelder også vaskemaskin om denne er til sjenanse for naboene.

12.

Sportsartikler, leker, uteutstyr o.l. tas inn etter bruk og settes bort på dertil egnede steder i kjelleren.

13.

Beboerne bes om å ta hensyn til hverandre, også på balkongene, da noen blir sjenert av bl.a. tøytørking eller grilling.

14.

Merutgifter som påføres sambyggelaget ved beboernes uaktsomhet/overtredelse av lover, vedtekter og ordensregler kan bli debittert den/ de andelseiere som har forårsaket kostnaden. Dette gjelder rent skadeverk, men også merutgifter ved fraflytting uten å fjerne ting fra fellesarealer.

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 (enkelpersoner) 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. Boret 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 aksjeeiere 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 unødige ulemper for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger 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 besluttet 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 besluttet 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.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 21 Grunn og fundamenter - Grunn og fundamenter generelt	Det er ikke avdekket symptomer som tilsier ujevne setninger.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen anbefalte tiltak for grunn og fundamenter.
Bygningen er oppført med grunnmur i støpt betong fundamentert dels på fjell og dels på leire.			
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 21 Grunn og fundamenter - Drenering	Grunnmur er sannsynligvis påført Goudron på oppføringstidspunkt. Enkelte steder er det etablert ny drenering, der dette er gjort er det montert grunnmurspapp.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Teknisk levetid for drenering fra byggeår er passert, det anbefales en nærmere undersøkelse av drenering som er fra byggeår.
Drenering er i utgangspunktet fra byggeår. Vaktmester og styret opplyser om at det er gjort tiltak med drenering ved behov.	Ved befaring i Enebakkveien 280 indikerer fuktmåler noe fukt nederst på vegg. Dette avtar lenger opp på veggen. Inneklimaet i kjellerarealene var tørt på befaringsdagen. Teknisk levetid for drenering er 20- 60 år avhengig av materialvalg, utførelse og grunnforhold.		Kostnad er for undersøkelsen. Det er ikke avklart hvor mange bygg som har drenering fra byggeår.

Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 22 Bæresystemer - Bæresystemer generelt	Den bærende konstruksjonen så ut til å oppfylle sin funksjon. Det ble ikke registrert eller opplyst om konstruksjonssvikt. Det antas at den bærende konstruksjonen er utført etter gjeldene lover og forskrifter på oppføringstidspunktet. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak på bæresystemet.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Yttervegger generelt	Det ble ikke registrert eller informert om forhold som indikerer svekket tilstand på ytterveggene. Det antas at konstruksjonen er utført etter gjeldene myndighetskrav på oppføringstidspunktet.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for ytterveggene på blokkene.
Langvegger og gavlvegger består av betong og utvendig forblendet med teglstein.			
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.	Ved en visuell vurdering virker balkongdørene generelt å være i god stand alder tatt i betraktning. Dør er noe tung å åpne/lukke.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø,2E</i> <i>Svikt:</i>	Ingen direkte anbefalte tiltak utover normalt vedlikehold av balkongdører.
Balkongdører i malt tre med 3- lags isolerglass fra flere årstall. Dørene er utadslående og produsent er Skaniglass. Det er observert dører fra 1985 og 1982.	Balkongdørene blir ikke eksponert for mye sol og regnvær da alle balkonger er innglassert.		Ved en utskifting av vinduer i boligselskapet bør balkongdører vurderes å skiftes ut.
	Teknisk levetid for balkongdører med ramme og karm av tre er 20- 60 år.		
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.	Vinduene er innsisert fra bakkenivå og fra leilighet. Fra innsiden ble det registrert at gikk tregt og enkelte er treg å åpne/ lukke. De tetter ikke godt.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 3Ø,2E</i> <i>Svikt:</i>	På bakgrunn av alder og registrerte symptomer anbefales det utskifting av alle vinduer i leilighetene. Balkongdører skiftes ut i samme omgang.
Vinduer har 3- lags isolerglass med ramme og karm av tre. Vinduene har sålebensbeslag og utvendig er karmen og vindusrammer overflatebehandlet i hvit utførelse.	Utvendig er det noe malingsavflassing og karmene er matt i overflaten.		
Vinduer oppgis å være skiftet ut fra 1984- 90. Vinduer i befart leilighet fra 1981.	Teknisk levetid for vinduer med ramme og karm av tre er 20- 60 år.		
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.	Vinduene i trappeoppgangene tetter generelt dårlig mot karm og er tung å åpne/ lukke.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø</i> <i>Svikt:</i>	Ved en utskifting av vinduer til leiligheter bør også vinduene i trappeoppgangene skiftes ut.
Vinduene i trappeoppgangene har 2-lags glass med ramme og karm av tre. Vinduene er produsert i 1988.			

Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Inngangsdører i tre med tre 1-lags glassfylling. Dørene er utstyrt med dørpumpe og sparkeplate på innside og utside.	Inngangsdørene syntes å være i god stand. Dørene er funksjonstestet for åpning, lukking og tetting mot karm. Ingen negative avvik.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for inngangsdører til blokkene foruten smøring og justering ved behov. Normalt intervall for kontroll, justering og smøring er 2 til 8 år. Teknisk levetid for ytterdører er 20- 40 år.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Kjellervindu i tre med ytterramme og innvendig varevindu. Både ytterramme og innvendig varevindu er utstyrt med enkelt glass.	Kjellervindu er generelt godt vedlikeholdt, innvendig har vinduene behov for ny overflatebehandling.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad: 1Ø,2E</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales overflatebehandling av kjellervindu innvendig. Løs maling fjernes mekanisk, bart tre flekkmales. Flatene pusses lett og påføres to strøk med maling. Hengsler og låsmekanisme kontrolleres, justeres og smøres ved behov. Normalt vedlikeholdsintervall for maling av trevinduer er 2 til 6 år. Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Utvendig kledning og overflate Utvendig overflatebehandling på grunnmur.	Malingsfilmen er i generelt god stand.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for overflatebehandling av grunnmur.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Utvendig kledning og overflate Utvendig er fasader forblendet med teglstein. Rehabilitering av fasader ble utført i 1990.	Ved en visuell vurdering syntes teglfasadene å være i generell god stand. Omfuging/ etterfylling anbefales etter 30- 60 år.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for fasader som er teglforblendet.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 23 Yttervegger - Utstyr Markiser på balkonger og vinduer.	Markiser er ikke undersøkt nærmere, men styret melder om at enkelte markiser er slitte og/eller ødelagte. Enkelte beboere har problemer med å få de ned slik at de ikke har tiltenkt funksjon, mens duken på noen er ødelagt pga av ytre påkjenninger.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Markiser som er ødelagte bør skiftes ut. Dersom det kun er duken som er ødelagt skiftes kun denne. Det er ikke satt noen kostnad på tiltaket da omfanget av reparasjoner varierer.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 24 Innervegger - Innervegger generelt Oppbevaringsboder i kjeller er oppført i ubehandlet treverk	Kjellerbodene framstår i relativt god stand alder tatt i betraktning, normal slitasje.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for oppbevaringsboder i kjeller.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 24 Innervegger - Vinduer, dører m.m. Uklassifiserte branndører til kjeller og tekniske rom er i stål fra byggeår.	Dørene er ikke merket og tilfredsstillende ikke gjeldene myndighetskrav til brannmotstand, selvlukking og røykhetthet. Dørene preges for øvrig av aldring, slitasje og svekket funksjonalitet.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø</i> <i>Svikt:</i>	Av hensyn til personsikkerhet bør branndører til kjeller og tekniske rom skiftes ut. I kostnadsestimatet er det tatt med 18 kjellerdører og 9 dører til el. Tekniske rom. Antall dører kan avvike og må telles opp ved innhenting av tilbud.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 24 Innervegger - Vinduer, dører m.m. Finerte entredører produsert av Dørfabrikken Solør AS. Vaktmester informerer om at dørene er byttet på 80- tallet. Entredører er klassifisert med B30 og dB35.	Entredører så ut til å være i normalt god stand og overholder dagens krav til brann og lyd. Brannetting mellom karm og vegg ble ikke kontrollert, men det antas at dørene er satt inn forskriftsmessig på oppføringsstidspunktet. Styret informere om at det trekkes fra entredører, det er lett å dra et ark gjennom lukket dør. Teknisk levetid for entredører er 30- 50 år.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales generelt ingen tiltak for entredørene i blokkene. Boligselskapet kan vurdere en helhetlig utskifting av entredørene, kostnad per dør ferdig innsatt er ca 15000,-
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 24 Innervegger - Kledning og overflate Overflatebehandling på trapperoms vegger i lyse farger.	Alle oppgangene ble pusset opp i 2010, trappeoppgangene framstår som lys og fin.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales på trapperoms vegger.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 24 Innervegger - Kledning og overflate Overflatebehandling på mur og betongvegger i kjeller.	Det kunne stedvis vises slitasje på mekanisk påkjenning. Symptomene er av estetisk karakter.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for overflatebehandling på mur og betongvegger. Normalt vedlikeholdsintervall for maling av betongvegger innvendig er 12- 20 år.

Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 25 Dekker - Dekker generelt Etasjeskillere av støpt betong.	Det ble ikke registrert eller informert om forhold som indikerer svekket konstruksjon. Det antas at bygget er oppført etter myndighetskravene på oppføringstidspunktet.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for dekker/ etasjeskillere.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 25 Dekker - Gulv på grunn Støpt betonggulv på i kjeller.	Det ble ikke registrert eller informert om forhold som indikerer svekket konstruksjon.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for støpt betonggulv i kjeller.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 25 Dekker - Himling og overflate Himling i fellesarealene består av hvitmalt betong.	De innvendige himlingsflatene syntes å være i generelt god stand.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for himling/overflate i fellesarealene.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 26 Yttertak - Yttertak generelt Saltak i trekonstruksjoner, antatt tekket med eternittplater under takplater.	Takene er kun inspisert fra bakkenivå. Det er ikke meldt om forhold som tilsier svekket tilstand. Taket er etterisolert.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales årlig inspeksjon av yttertakene. T Normal levetid for stålplater er 30- 50 år.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 26 Yttertak - Overlys, takluker med mer Inspeksjonsluke til taket i tre.	Taklukene er ikke undersøkt nærmere. Visuelt ble det ikke registrert forhold som tilsier svekket tilstand.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for inspeksjonsluker i tak.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 26 Yttertak - Utstyr Snøfangere på taket.	Snøfangere er ikke undersøkt nærmere, men styret opplyser at det ikke er montert snøfanger på baksiden av blokkene kun på inngangssiden.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 2S</i> <i>Svikt:</i>	På grunn av personsikkerhet bør styret vurdere å sette opp snøfangere på andre siden av taket.

Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 28 Trapper, balkonger m.m. - Trapper	Normal slitasje på terrazzo i trapperom.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for innvendige trapper og repos. Til informasjon kan terrazzobelegg slipes eller renses.
Innvendige trapper og repos i betong belagt med terrazzo på oversiden. Rekkverk i malt smijernstål.			
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 28 Trapper, balkonger m.m. - Balkonger/Terrasser	Innglassing er ikke undersøkt nærmere. Det ble ikke meldt om problemer med innglasserte balkonger.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefalt for innglasserte balkonger.
Innglasserte balkonger. Balkongene var ferdig innglassert i 2010.			

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 31 Sanitær - Sanitær generelt Sanitæranlegget: herunder betegnet som felles vann og avløpsrør. Avløpsrørene er hovedsakelig de opprinnelige støpejerns rørene fra 1955. Avløpsrørene er tradisjonelt ført fra kjeller opp igjennom bad og luftet over tak. Avløp fra kjøkken er tilkoblet badestammen dette kalles kombistamme. Vannrørene er de opprinnelige av type sterke kobberør for topplodding. Godstykkelse er ukjent. Felles vannrør i leiligheter følger omtrent samme trasé som avløpsrørene.	Både vann og avløpsrør har passert den anbefalte brukstiden på 50 år. Allikevel virker materialene til å holde seg godt til tross for sin alder. Støpejernsrør vil over tid forandre struktur. Selv om støpejernet tilsynelatende ser helt ut, skjer det store forandringer innvendig. Jernet i støpejernsrøret rustet opp innenfra, mens kullstoffet blir igjen. Dette kalles grafittisering. Grafitt er porøst, slipper vann gjennom, og tåler ingen belastning. Grafitt har samme kvalitet som kullstoffet i blyanter. Denne forandringen av rørene blir først synlig når det kommer rustvorter på utsiden, hull med vanngjennomtrenging på deler av røret eller ruststriper på røroverflaten. Oppdages slike skader må de ikke "pirkes borti", da det lett kan oppstå større hull på røret.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 1Ø</i> <i>Svikt:</i>	Ingen anbefalte tiltak i perioden. Ny tilstandsvurdering av vann og avløpsrør bør foretas innen 5 år eller tidligere hvis skadefrekvensen skulle øke. Eventuelt kan ett forprosjekt over rør og våtrom erstatte tilstandsvurdering av vann og avløpsrør. Estimert kostnad gjelder tilstandsvurdering. Detaljer og kostnader rundt forprosjekt kan avtales hvis ønskelig.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 31 Sanitær - Bunnledninger Bunnledninger: er avløpsrørene under kjellergulv fra nedløp og frem til grunnmur.	Bunnledningene er ikke inspisert innvendig. Bunnledningen er i likhet med avløpstammene av type støpejern. Erfaringsmessig vil tilstanden på bunnledningene være svakere enn avløpstammene. Men en lekkasje fra bunnledninger vil ikke få de samme konsekvensene som en lekkasje fra avløpstammer. Det er ikke opplyst om problemer som gjentatte tilstoppering e.l	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 1Ø</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak i neste periode for bygningsdelen. Innvendig video inspeksjon kan inkluderes i forbindelse med ett eventuelt fremtidig forprosjekt. Estimert kostnad gjelder innvendig video inspeksjon.

Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 31 Sanitær - Utstyr Stoppekraner: herunder oppleggskraner og hovedstoppekraner for kaldt- og varmtvann er av type seteventil og sluseventil. Stoppekraner er skiftet underveis etter behov.	Stoppekraner produsert før 1991 er ikke avsinkningsfrie. Typisk for stoppekraner er at de over tid mister sin funksjon i form av de vanskelig å betjene og stenger ikke 100 prosent for vannet. Anbefalt brukstid er 30 år. Ved en eventuell vannlekkasje er det vesentlig at stoppekraner stenger for vannet samt ikke minst at beboere er kjent med hvor kranene er plassert og for hva og hvor de stenger. Stoppekraner er ikke merket.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 3S, 1Ø</i> <i>Svikt:</i>	En utskifting av de eldre hoved stoppekranene er å forvente. Tiltaket kan sees i sammenheng med bygningsdel 31. Men vi anbefaler en utskifting før 2017. Estimert kostnad er lagt inn for nye hovedstoppekraner. Merking av kraner er også å anbefale.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 31 Sanitær - Utstyr Reduksjonsventiler: Ventilene er montert inn etter hovedstoppekraner	Anbefalt brukstid for denne type ventiler er 25 år. Det er usikkert når ventilene ble montert inn.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad: 2H, 1Ø</i> <i>Svikt:</i>	Filteret i reduksjonsventilen bør renses regelmessig. En utskifting av reduksjonsventiler anbefales sett i sammenheng med utskifting av hovedstoppekraner. Det er ikke lagt inn kostnader for rens av filter da vi forutsetter at dette utføres av vaktmester.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 31 Sanitær - Isolasjon Rør isolasjon på kaldtvannsrør herunder kjellerstrek og stigerør.	På befaring ble det konstatert manglende rør isolasjon på kaldtvannsledning. Isolering av kaldtvannsledninger har som hoved hensikt å forhindre kondens.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 1Ø, 1Ø</i> <i>Svikt: X</i>	Isolere rørene. Tiltaket kan avventes hvis boligselskapet planlegger en utskifting av røranlegget med den hensikt å nullstille anlegget. Estimert kostand er lagt inn for isolering pr. meter

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS - bygning generelt 32 Varme - Varme generelt	Store deler av varmeanlegget er det opprinnelige med sorte stålør for gjenging og støpejerns radiatorer. Anlegget har riktig nok gjennomgått en del oppgraderinger/utskiftinger som fjernvarme, strupeventiler, pumper osv. siden det var nytt. Vi antar enkelte seksjonseiere også har skiftet ut radiatorer fra de opprinnelige. Det er altså ikke vært foretatt enn felles utskifting.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 1Ø</i> <i>Svikt:</i>	Ett sentral varmeanlegg krever jevnlig vedlikehold og oppfølging. Tilsyn av oljefyren kan man gjøre jevnlig selv, hovedettersyn anbefales gjennomført av en EO-godkjent fyringstekniker. Ekspansjonskar skal kontrolleres minst 1 gang pr. år osv. Boligselskapets vaktmester virker å ha god kontroll på service og vedlikeholds oppgavene som gjelder for varmeanlegget. Men boligselskapet vil i fremtiden være godt tjent med dokumenterte rutiner. OBOS Prosjekt kan bistå styret i utarbeidelsen av slik dokumentasjon.
	Levetiden til ett varmeanlegg vil erfaringsmessig være avhengig av vannkvaliteten. Oksygen bør evakueres, smuss og sedimentering oppstår naturlig over tid, dette er med på å forringe anlegget.		

Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 38 Ventilasjon - Generell informasjon	Det ble opplyst på befaring at boligselskapet har rensset sine avtrekkskanaler ved en tidligere anledning. Avtrekkskanalene er ikke videre inspisert.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 2H</i> <i>Svikt:</i>	Styret bør informere beboere om viktigheten av å holde spalter og ventiler åpne store deler av året. Det er en forutsetning at verken tilluft eller avtrekkspunkter ikke er tettet igjen. Vi anbefaler at tilluft og avtrekkspunkter støvsuges minst 2 ganger pr år.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 41 Generelle anlegg - Jording Som hovedjordingsanlegg er bygningens hovedvannrør benyttet. Det er trukket PN jordledning fra hovedvanninntak frem til hovedjordsskinne i hovedtavle. Jording av fordelinger til leiligheter og øvrige fordelinger for drift er ført i stige kabler frem til fordelingene.	Det meste av jordingsanlegget i bygningene er fornyet i senere tid med unntak av hovedjordledning fra hovedvannkran og frem til hovedjordsskinne i hovedtavle. Denne var fra byggeåret. Anlegget ser ut til å være i god stand og det var ingen synlige tegn på skade på jordledere eller jordingsutstyr i tavler. Det ble registrert potensialutjamning på øvrige vannrør og avløpsrør som er i hht dagens forskriftskrav.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad: 1Ø,2S</i> <i>Svikt:</i>	Som et sikkerhetstiltak og for å få sjekket ut jordingsanleggets tekniske tilstand, anbefales det å måle overgangsmotstand mot jord og jordleders kontinuitet i fellesarealer. Måleresultater protokollføres og arkiveres i hovedtavle og i styrets arkiv. Eventuelle utbedringstiltak med kostnader vurderes fortløpende etter utførte målinger. I tillegg må hovedjordleder fra hovedvannkran byttes, da den er fra byggeåret.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 43 Fordeling - Inntaks- og stigeledninger	Stigekabler/ledninger er fornyet i senere tid. Det av stigekabler som er synlig ser ut til å være i god stand. Det var ingen synlige tegn på skader eller tegn til overbelastning/varmegang på kablene.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for stigekabler.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 43 Fordeling - Inntaks- og stigeledninger	Inntakskabler er fornyet i senere tid. Det som er synlig av inntakskabel ser ut til å være i god stand. Det var ingen synlige tegn på skader eller overbelastning/varmegang på kablene.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales på inntakskabler.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 43 Fordeling - Hovedfordelinger	Hovedfordelingen for varmeanlegget er frakoblet og ikke i drift pga overgang til fjernvarme. Ny tavle er etablert for betjening av lys og stikk samt noe tekniske anlegg. Denne tavlen er i hht dagens forskriftskrav og fremstår i god teknisk visuell stand.	<i>Tilstandsgrad: UN</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø</i> <i>Svikt:</i>	Det bør vurderes å fjerne gammelt elektroanlegg i fyrhus som ikke er i bruk. I forskrift om elektriske anlegg står det at utstyr som ikke er i bruk skal frakobles, demonteres og saneres. Anlegget i fyrhuset er av omfattende installasjoner, det er derfor vanskelig å kostnadsberegne saneringen av dette utstyret. Det anbefales at det innhentes tilbud på dette for å vite den eksakte kostnaden. Ingen øvrige tiltak anbefales.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 43 Fordeling - Underfordelinger	Utstyr i leilighetsfordelingene er oppgradert i senere tid (1989) og ser ut til å være i god stand i de fordelingene som ble befart. Det var ingen synlige tegn på skade eller overbelastning/varmegang på utstyr. Fordelingene har rikelig med kurssikringer og det var forholdsvis god kapasitet på hovedsikringer. Fordelingene var godt merket og det er relativt gode avdekningssløsninger mot tilfeldig berøring. Enkelte sikringsskap hadde løse avdekninger som må monteres skikkelig. Det ble også registrert flere ulåste skap på befaringstidspunktet.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales med unntak av jevnlig tilsyn. Det er beboers ansvar å sørge for at eget sikringskap til enhver tid oppfyller gjeldende forskriftskrav og at de er låst til enhver tid. Som et sikkerhetstiltak kan det være fornuftig av styret å inngå en felles internkontrollavtale med et elektrikerfirma om kontroll av alle anlegg minst en gang pr år.

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 44 Lys - Kursopplegg Kursopplegg for lys og stikk er utført som kombinert skjult og åpent anlegg i fellesarealer. Det er for åpent anlegg benyttet kabeltype PR installasjonskabel og PN ledning for skjult installasjon.	Kursopplegg for lys og stikk er oppgradert i senere tid og ser ut til å være i god stand. Det ble ikke registrert feil eller skader på utstyret.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for lys og stikk med unntak av årlig kontroll foreslått under post for sikringsskap.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 44 Lys - Belysningsutstyr Som belysningsutstyr er det benyttet runde armaturer med opal avdekning i alle trapperom og i kjellere. I kjellere var det også benyttet lysrørarmaturer. Alle armaturer er i hovedsak bestykket med lavenergilyskilder. Lys i trapperom står på 24 timer i døgnet og styres av manuelle av/på brytere. Utvendig oppunder tak over inngangspartier til trapperom, er det montert klassisk takarmatur med avdekning. Utendørs belysning styres av skumringsbryter forankoblet låsbar lysbryter.	Belysningsutstyr i trapperom og i kjeller er i dårlig forfatning. Armaturene i trapperom bærer preg av å stå på hele døgnet. Ingen armaturer er beregnet for å stå på 24 timer. Det som skjer er at det utvikles høy temperatur i armaturen som igjen fører til uttørring av pvc-materialet i lampen. Holdere for lyskilder tørker ut, blir sprø og går til slutt i oppløsning samt at avdekninger gulner som fører til dårligere lysutbytte. Armaturer i kjeller er slitt med enkelte defekter, mange mangler avdekninger. Utendørs armaturer ser hele og bra ut.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø,2E</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales at alle armaturer i fellesarealer oppgraderes til mer tidsriktige armaturer. Det har skjedd mye spennende på belysningsfronten og LED belysning med innebygget bevegelsessensorer er i skuddet og et meget bra alternativ som belysning i nevnte arealer. Armaturene har lang levetid på lyskilden (ca. 50000 timer), har meget bra lysutbytte, tenner kun ved bevegelse og slukker etter en forhåndsprogrammert tid. Dette gjør belysningen meget energibesparende. Nevnte armaturer er benyttet i mange OBOS forvaltede borettslag med gode referanser.
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 44 Lys - Utstyr for nødlys Nødlys.	Det er ikke montert nødlysanlegg i bygningen.	<i>Tilstandsgrad: -</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø,3S</i> <i>Svikt:</i>	For å oppgradere personsikkerheten anbefales det å etablere et desentralisert nødlysanlegg i trapperom og i kjellere.

Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 54 Alarm og signal - Utstyr for brannalarm Brannvarslingsanlegg. Det er montert lokale batteridrevet røykvarslere i leiligheter. Fellesarealer har ingen deteksjon.	Det er ikke installert adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg i fellesarealer. I leiligheter (av de som ble befart) var det forskriftsmessig installert batteridrevet røykvarslere. Batteridrevet røykvarslere, av de som ble registrert, ser ut til å være i god stand. Røykvarslere ble ikke testet og det er uklart i hvilken tilstand batteriene befinner seg i. Dagens anlegg er å regne som et minste minimum. Det er graverende at det ikke finnes varslings i fellesarealer.	<i>Tilstandsgrad: 3</i> <i>Konsekvensgrad: 2Ø,3S</i> <i>Svikt:</i>	For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger, må det installere et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg både i fellesarealer og i leiligheter. Tiltaket bør ev. ses i sammenheng med etablering av nødlysanlegg (se eget tiltak). Lokalt plasserte røykvarslere er vel og bra som et minste minimum, men er ikke å anbefale i et boligselskap som dette. Skulle det oppstå brann i en leilighet, blir bare denne leiligheten varslet, øvrige leiligheter bør også varsles samtidig slik at beboere tidlig kan evakueres.

Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 55 Lyd og bilde - Utstyr for fellesantenne Kabel-TV.	Boligselskapet er tilknyttet kabel-TV anlegg. Det var ingen meldinger fra styrets representant om feil eller driftsproblemer med anlegget.	<i>Tilstandsgrad: 1</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Ingen tiltak anbefales for kabel-TV anlegg.

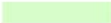
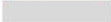
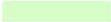
Vedlikeholdsnøkkelen

Tilstandsrapport for Bakkehavn Sambyggelag AS

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 76 Veier og plasser - Generelle uteområder	De utvendige fellesarealene preges av godt vedlikehold. Styret melder om noen trær som er sjenerende og store. På grunn av festetomt får ikke boligselskapet rive trærne.	<i>Tilstandsgrad:</i> - <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales ingen tiltak for de utvendige fellesarealene, annet enn jevnlig vedlikehold for et trivelig bomiljø.
De utvendige fellesarealene er bestående av interne veier og grøntarealer som er opparbeidet med gressplener, hekker og trær.			

Konstruksjon / materiale / overflate	Tilstandsbeskrivelse	Tilstandsgrad / Konsekvensgrad / Svikt	Tiltak
Bakkehavn Sambyggelag AS- bygning generelt 81 HMS/interntroll - Internkontrollsystem Internkontrollsystem.	Internkontrollen fungerer delvis, og det blir litt "brannslukking" ved behov i følge styret.	<i>Tilstandsgrad: 2</i> <i>Konsekvensgrad:</i> <i>Svikt:</i>	Det anbefales at boligselskapet etablere et fungerende internkontrollsystem. Når det er utført skal det tilstrebes å gjøre internkontrollen til et levende dokument. Årlig revisjon og supplering bør gjennomføres. OBOS har utviklet et elektronisk system "HMS- modulen" for administrasjon av slikt arbeid som kan knyttes opp via styreverret. Se obos.no for demonstrasjon. Det kjøres også kurs som styret kan delta på. Kostnaden for dette er tatt med i vedlikeholdsplanen.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	613 - Parkbelte i industristrøk
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Løvsetdalen 4A
1188 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad**Telefon:** 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre