NORDVIK

Løkkaskogen 28B

3 soverom | 124 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Løkkaskogen 28B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
45	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
139	Nabolagsprofil
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.11.2026









Nøkkelinformasjon

Lyst og pent rekkehus - Fantastisk fjordutsikt - Solrike terrasser og hage - Garasje m/lader - Peis - Ved Holmen skole

Prisantydning	**11 290 000,-**
Omkostninger	**283 340,-**
Totalpris	**11 573 340,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

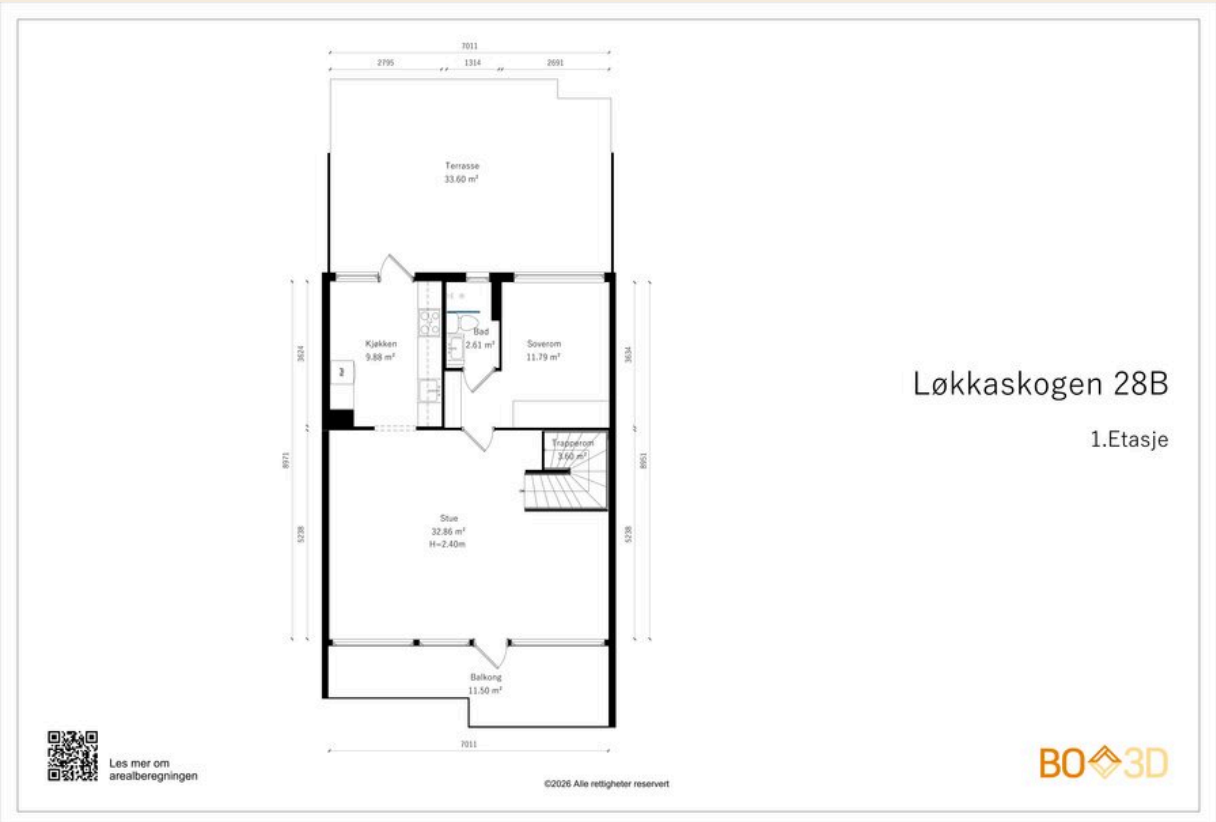
Meget attraktivt og innholdsrikt rekkehus over to plan med en god intern beliggenhet. Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet til i rolige og barnevennlige omgivelser. Her kan du nyte fantastiske utsiktsforhold mot Bunnefjorden, Oslofjorden og byen. Boligen har flere uteplasser med gode solforhold. Kort og trygg skolevei til Holmen skole.

- Meget lyst og pent rekkehus
- God intern beliggenhet
- Barnevennlig uten gjennomgangstrafikk og nærhet til marka
- Solrike terrasser og hage
- Panoramautsikt mot Oslo og fjorden
- Store vindusflater med gode lysforhold
- Attraktivt og sentralt beliggende
- Hyggelig og velholdt boområde
- Garasje
- Utvendig sportsbod
- Kort gangavstand til Holmen skole, Midtstuen T-bane, Holmenkollen tennisklubb og Readybanen

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm





1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Stuen har en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en naturlig og sosial sammenheng mellom rommene.





Gode møbleringsmuligheter med plass til både spisebord, sofagruppe m.m.

Flere store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen.







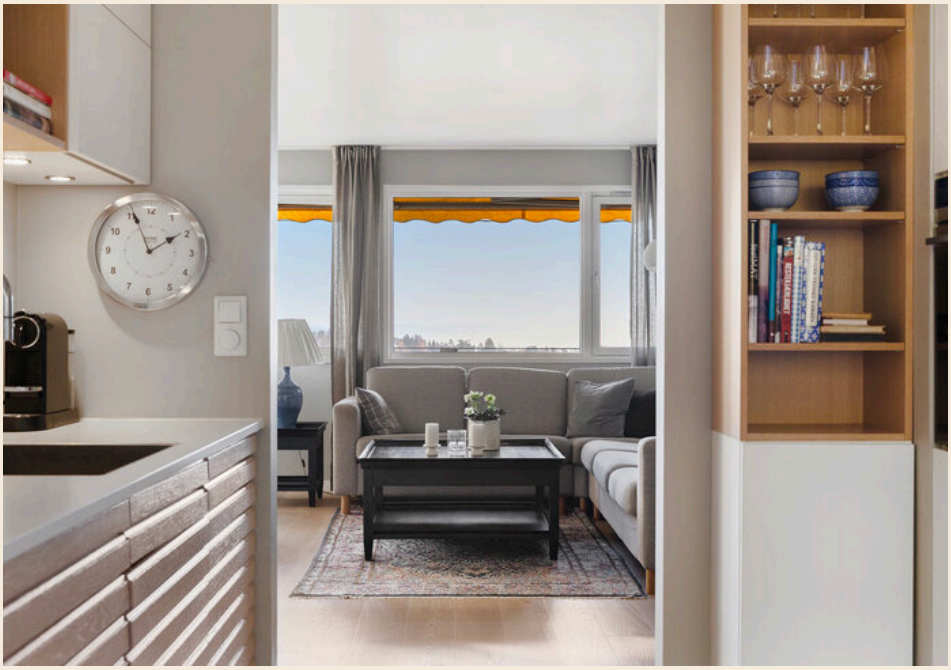








Den delvis åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir lysinnslipp fra to sider og bidrar til en god romfølelse.





Lekkert Svane kjøkken fra 2016 med en kombinasjon av finerte fronter i eik og glatte, folierte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt rustfri kum.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, keramisk koketopp og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ved vinduet er det plass til et mindre spisebord, og fra kjøkkenet er det direkte utgang til terrasse og hage.





Koselig spisebord med utsyn mot hage.

Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig terrasse på ca. 34 kvm med videre adkomst til hage.

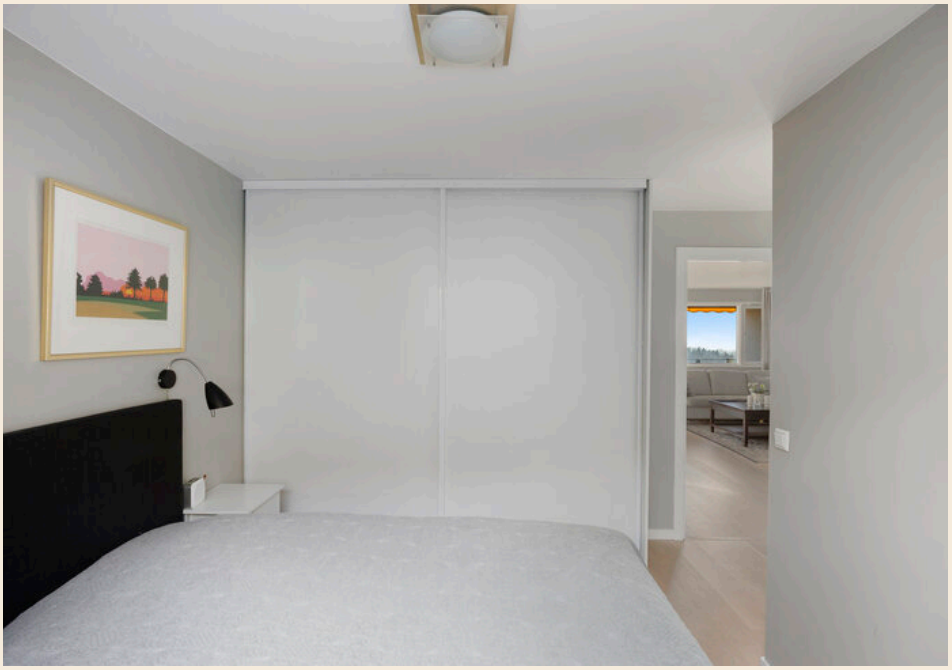






Romslig hovedsoverom med eget bad en suite.





Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Den store vindusflaten slipper inn godt med naturlig lys.




CHANEL


OSLO





Rommet har peis med åpent ildsted og pusset, malt omramning.



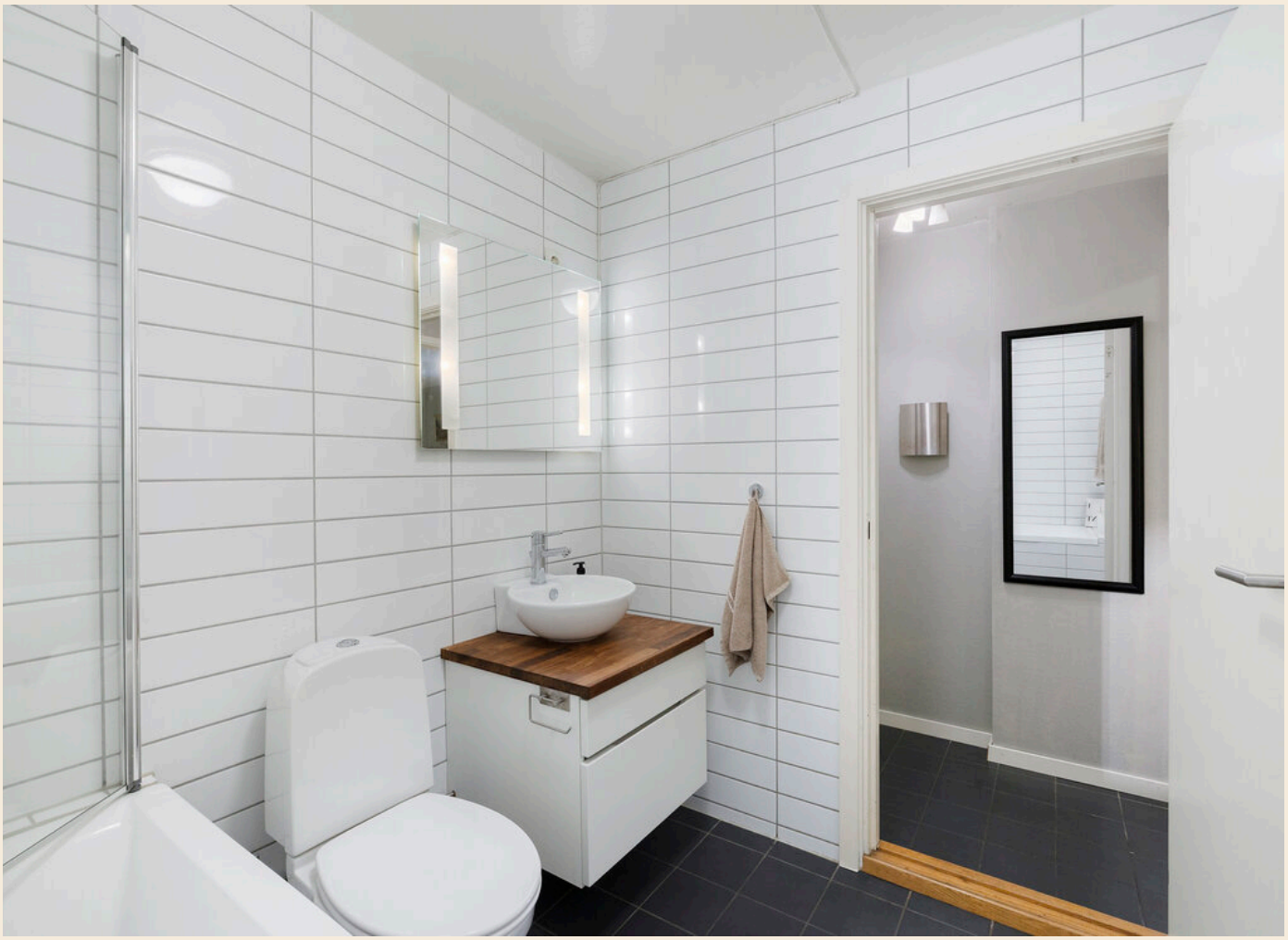


Herfra er det adkomst til etasjens øvrige rom samt trapp opp til 1. etasje.

Hyggelig peisstue med flere møbleringsmuligheter.








Miele










Milo
Comfort











Boligen disponerer én biloppstillingsplass, nr. 28 B, i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er utstyrt med elbillader.





Kort vei til Meny Gressbanen.

Holmenkollen tennisklubb.





Kort vei til Gressbanen som benyttes til fotball om sommeren og skøyter om vinteren.

Holmendammen.





Det er gangavstand til bussforbindelser fra Lybekkveien og Gressbanen, med linje 45 og 46.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0631/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO
Gnr 33, bnr 2040 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marit Hornslien Sydhagen

Kjøpesum og omkostninger
11 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
282 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
283 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
298 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 573 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 588 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 68 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus

Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Vindfang, peisstue, soverom 1, soverom 2, trapperom, bad, vaskerom, bod 1 og bod 2.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, soverom, bad, kjøkken og trapperom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 45 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rekkehus:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Bod:
Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser avstandsmåler og tommestokk og må ansees som ett ca areal.

Solforhold
Selger opplyser om sol på eiendommen fra ca. kl. 07–08 til kl. 18.00 sommerstid.

Innhold
Boligen er innredet over to plan, med underetasje og 1. etasje. Underetasjen inneholder vindfang, peisstue, to soverom, bad, vaskerom, trapperom og to boder. I 1. etasje er det stue, kjøkken, soverom, bad og trapperom.

Fra inngangspartiet er det adkomst til en hellelagt terrasse på ca. 23 kvm. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 11 kvm, mens kjøkkenet har utgang til en romslig terrasse på ca. 34 kvm med tilhørende hage på baksiden. Eiendommen har også en frittliggende bod ved veien, i tilknytning til adkomsttrappen.

UNDERETASJE:
Underetasjen inneholder vindfang, peisstue, soverom 1, soverom 2, trapperom, bad, vaskerom, bod 1, bod 2.

Vindfang/entré:
Innbydende entré med flislagt gulv.

Peisstue:
Hyggelig peisstue med flere møbleringsmuligheter. Rommet har peis med åpent ildsted og pusset, malt omramning. Herfra er det adkomst til etasjens øvrige rom samt trapp opp til 1. etasje.

Bad:
Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling. Innredningen består av et innmurt badekar med flislagt front, gulvstående toalett og servant i hvitt porselen. Servanten er plassert på en finert benk med foliert front og benkeplate i heltre eik, med speil over. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i veggen over badekaret.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med flislagte vegger og flislagt gulv. Det er opplyst at det i 2006 ble lagt nye fliser over det opprinnelige vinylbelegget. Himlingen har malt overflate. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder, og har elektrisk avtrekksvifte montert i vegg.

Soverom:
Etasjen har to soverom med plass til seng, garderobeløsning og kommoder.

1. ETASJE.
1. etasje inneholder stue, soverom, bad, kjøkken, trapperom.

Stue:
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Flere store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Det er også mulighet for å installere peis/vedovn på veggen der TV-en er plassert i dag.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 11 kvm med plass til utemøbler, grill og planter. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid, og med elektrisk ovn kan den også nytes på kjøligere dager. Den elektriske markisen gir praktisk skjerming på solrike dager. Balkongen er delvis overbygget og oppført i betong med flislagt gulv og rekkverk i stål og glass.

Kjøkken:
Lekkert Svane kjøkken fra 2016 med en kombinasjon av finerte fronter i eik og glatte, folierte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt rustfri kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, keramisk koketopp og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved vinduet er det plass til et mindre spisebord, og fra kjøkkenet er det direkte utgang til terrasse og hage.

Terrasse:
Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig terrasse på ca. 34 kvm med videre adkomst til hage. Terrassen har god plass til utemøbler, grill og beplantning. På sidene er det montert beisede gjerder som skjermer mot innsyn. Terrassen gir gode muligheter for å skape en hyggelig uteplass med direkte tilknytning til hagen.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med eget bad en suite. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Den store vindusflaten slipper inn godt med naturlig lys.

Bad med inngang fra hovedsoverom:
Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling. Innredningen består av dusj med åpen løsning og en glassvegg mot toalettet, gulvstående toalett og servant i hvitt porselen. Servanten er integrert i en formstøpt benkeplate på en finert benk med folierte fronter. Over benken er det montert speil og overskap. Elektrisk avtrekksvifte er plassert i veggen ved dusjen.

Standard
Boligen ligger som midterste enhet i en rekke bestående av tre boliger, med inngang i underetasjen. Boligen går over underetasje og 1. etasje.

- Overflater gulv: Gulver er parkett, vinyl og flis.
- Overflater vegger og himlinger: Veggene er utført med tapet, malte glatte flater og fliser. Himlingene er utført med malte flater.
- Innvendige trapper: Bygningen har malt tretrapp med teppe i trinn mellom etasjene. Montert håndløper på en side.
- Innvendige dører: Malte dører innvendig fra 2006.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger: Hovedstoppekran er plassert i en bod i U. etasjen. Vannrør er dels kobber samt dels kobber med plasthylse. Besiktiget i bod samt i kjøkkenbenken.
- Innvendige avløpsrør: Plast avløpsrør som er besiktiget i kjøkkenbenken.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming ved panelovner.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstank på ca. 200

liter fra 2007.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert nederst i trapperom i underetasjen. Sikringsskap med automatsikringer, byttet i 2020 i følge eier. Kursfortegnelse i skapet.
- Branntekniske forhold: Boligen har røkvarsler og slukkeutstyr.
- Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1979, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1979, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

VÅTROM:

Bad i 1. etasje:
Baderom med adkomst fra hovedsoverommet. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt. Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen, noe som innebærer at løsningen eller materialbruken er uegnet. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er 20 mm. Vanntett sjikt er ukjent. Det er eldre soilsluk plassert i dusjsonen, uten synlig klemring.
Baderommet er innredet med servant i hvitt porselen, dusj og gulvstående toalett. Dusjen er åpen, med en enkel glassvegg mot toalettet. Servanten er nedfelt i en finert benk med folierte fronter og formstøpt benkeplate. Over benken er det speil og overskap. Det er elektrisk avtrekksvifte i veggen ved dusjen.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende soverom, uten at det ble påvist unormale forhold.

Bad i underetasjen:
Badet har adkomst fra en liten gang ved peisestuen. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene og gulvet er flislagt, og himlingen er malt. Gulvet har elektriske varmekabler.
I 2006 ble det lagt flytende membran på overflatene, flis på flis på vegger og gulv, samt montert ny innredning. Opprinnelig vanntett sjikt er ukjent. Badet har eldre soilsluk uten synlig klemring, plassert under innmuringen for badekaret. Eldre slukring er synlig i sluket. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskelen er 20 mm.
Badet er innredet med badekar med flislagt front, gulvstående toalett og servant montert i en finert benk med folierte fronter og benkeplate i heltre eik. Det er speil over benken. Badet har elektrisk avtrekksvifte i veggen over badekaret.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende skap i den lille gangen, uten at det ble påvist unormale forhold.

Vaskerom i underetasjen:
Vaskerommet har adkomst fra peisestuen. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene er flislagte, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt, med fliser lagt på opprinnelig vinylbelegg i 2006. Vinylbelegget utgjør det opprinnelige vanntette sjiktet fra byggeåret.
Vaskerommet har eldre plastsluk med delvis synlig klemring. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskelen er 24 mm.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er elektrisk avtrekksvifte i veggen.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking på grunn av vanskelig tilkomst og at det ikke benyttes åpent vann i vaskerommet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > U. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > U. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > U. Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt,

membran og sluk.
- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon.
- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.
TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid.
Kostnadsestimat i rapporten er kr. 200 000 - 500 000.

- Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat i rapporten er kr. 200 000 - 500 000.

- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Generell.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat i rapporten er kr. 200 000 - 500 000.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, 88 cm. Dagens krav er 90 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Rekkehuset disponerer én biloppstillingsplass, nr. 28 B, i felles garasjeanlegg i Løkkaskogen 14, to rekker nedenfor boligen.
Garasjeplassen er utstyrt med elbillader. Strømforbruk til elbillading avleses og faktureres av interesselaget to ganger i året.

Videre er det godt med gjesteparkeringsplasser i front av innkjøring til Løkkaskogen 14. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2006:
- Oppgradert bad i U. etasje med flytende membran samt flis på flis vegg og gulv og innredning.
- Nye fliser på gulvet i vaskerom, lagt på opprinnelig vinyl.
- Montert elektrisk avtrekksvifte i vaskerom.
- Montert nye dører innvendig.

2007: Ny varmtvannsbereder.

2016:
- Montert nytt kjøkken.
- Oppgradert overflater i 1. etasje.
- Montert frostsikker utekran.

2017: Ny inngangsdør.

2019: Ny tekking av yttertak.

2020:
- Montert lader for el bil i garasjen.
- Yttertak i bod byttet.
- Montert elektrisk avtrekksvifte i begge baderom.
- Montert ny innmat i sikringsskapet.

2021: Byttes glass i vindu kjøkken, ett soverom, nye verandadører til terrasse og til uteplass hage.

2022: Montert Astor utelys.

2024: Montert nytt rekkverk på balkongen.

2025: Byttet glass i vindu i stort soverom nede.

2026: Byttet alle glass i vinduer i stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. september 1994
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.
- Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja i Gjensidige.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 25.10 2007 - Eriksen og Jensen AS 22.12.2015 - Rørlegger-Lars AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Rørlegger-Lars , montert ny frost sikker utekran samt delvis nytt røropplegg kjøkken.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt veranda

rekkverk - levert av Forefense AS 2024 Skiftet vinduglass på kjøkken og stort soverom nede i 2021, nye glass i vinduer i stue 2025/2026. Levert av Alt I Glass AS. Takmenbran skiftet i hele nr. 28 på grunn av taklekkasje i 2019 - utført av Membraner og Taktekking AS - garanti fom 03.05.2020 i 10 år. Takmembran skiftet på ute bod i 2021. Nytt kjøkken med hvitevarer levert av Svane kjøkken i 2016. 2 verandadører skiftet i 2020- Frysja Entreprenør AS. Inngangsdør skiftet i 2017. Innerdører skiftet i 2006.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS - 2016 i forbindelse med nytt kjøkken. Storm Elektro AS skiftet innmat i sikringsskap 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Usikker på dato.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS - 2019. Lader er montert i felles garasjeanlegg i Løkkaskogen 14.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eriksen og Jensen AS 2007 i forbindelse med vannlekkasje i vaskerom U. etg. Nye vannrør ble montert i vaskerom samt bad i u.etg. Montert ny varmtvannsbereder. Rørlegger-Lars AS 2016 i forbindelse med nytt kjøkken samt ny utekran mot hage.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Sprekk i vannrør på vaskerom i 2006. Utført av Eriksen & Jensen AS.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Innmurt vannrør sprakk i 2007 - nytt opplegg av Eriksen og Jensen 2007.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Willy Preintoft

Byggemåte
Rekkehus:

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1979.

Grunnmur og fundamenter:
Det er antatt betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.

Taktekking:
Yttertak er tekket med EPDM membran som det er lagt singel på toppen av.
Eier opplyser at hele yttertaket, alle tre boligene fikk ny membran i 2019.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Bygningen har innvendig nedløp fra yttertak, 2 stykker.
Opplyst at de går i deleveggen mellom rekkehusene.
Luftepiper og piper er beslått med malt stål.
Gesimsbeslag i malt stål.

Takkonstruksjon/Loft:
Taket er flatt, med isolert sperrekonstruksjon. Lukket konstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Mot veien er fasaden pusset og malt. Mot hagen er fasaden forblendet med spekket murstein.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Forskjellig årstall, fra byggeår og frem til i dag.
Eier opplyser: 2021 Byttes glass i vindu kjøkken , alle i stuen samt ett soverom, nye verandadører til terrasse og til uteplass hage.

Ytterdører:
Malt inngangsdør med glassfelt. Inngangspartiet er overbygget.
Til balkong og terrassen er det malt dør med isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er balkong med utgang fra stuen, vender mot gaten / inngangsparti.
Oppført i betong med fliser på gulvet. Rekkverk i stål og glass. Noe overbygget. Elektrisk markise. Elektrisk ovn.

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Dekke i malt treverk. Direkte utgang fra kjøkken. Utgang til hage fra terrassen. På sidene er det montert beiset gjerde for innsyn.
Terrasse ved inngangsparti med betongheller lagt på bakken.

Utvendige trapper:
Trapp fra veien og til terrasse i front av inngangsparti.
Oppført i betong og med skifer i trinn.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. U. etasje har støpt gulv på grunn.
1. Etasje: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
U. Etasje: Ved enkel nivellering av peisestue registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Pipe:
Pipe fra peisestuen, gjennom stuen og til over yttertak. Går mot vegg til nabo i nr. 28C. Pusset og malt utvendig. Beslått med beslag over yttertak.
Feieluken er plassert i peisestuen ved siden av ildstedet.

Ildsted:
Peis i peisestuen. Åpent ildsted med med pusset og malt omramning.

Rom under terreng (underetasje):
Gulvet er belagt med parkett, fliser og vinylbelegg. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur med malte plater og fliser.

Bod:
Frittliggende bod beliggende ved veien og adkomsttrappen. Boden har flat takkonstruksjon i tre, tekket med papp. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående, beiset panel utvendig og åpent bindingsverk innvendig. Gulvet er støpt. Boden har to malte tredører. Taktekking ble skiftet i 2020.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Medfølger:
- Alle taklamper i u. etg., samt lampe i trappen.

Adgang til utleie
Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasjeplass skal han/hun påse at leieboeren skriftlig forplikter seg til å følge Interesselagets vedtekter samt vedtak av generalforsamlingen og styret.

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming ved panelovner.
- Varmekabler på bad.
- Peis i underetasjen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.543 kWh / 18.211 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 181,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift
Kr 17 400,- pr. år
Boligen er medlem av Løkkaskogen Interesselag.
Alle eiere av de 53 boligene på Løkkaskogen byggefelt skal være medlem av Interesselaget.
Interesselaget formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal, felles garasje og andre fellesinnretninger. Taket over hver rekke er å regne som et fellesareal for de som bor i rekken.

Fellesareal med lekeplasser, parkeringsplasser etc.
Felles oppstillingsplass for sykler i garasjen, samt noe plass til lagring på den respektives parkeringsplass.

Dugnad må påregnes.

Styret kan kontaktes på e-post:
styret.lokkaskogen@gmail.com

Fellesutgifter og andre utgifter som blir pålagt av Generalforsamlingen i forbindelse med drift og vedlikehold av felles lysanlegg, veier, friarealer og felles garasje etc. fordeles på de enkelte medlemmer med like beløp pr. bolig.

Årsavgiften for perioden 2026 er fastsatt til kr. 17.400,- med forfall 4 like terminer.

Interesselaget har ingen gjeld.

Fellesutgifter til interesselaget inkl. gressklipping på fellesarealer, måking/strøing om vinteren, vedlikehold av fellesarealer og garasje med mer.

Diverse:
- Maskinell snørydding og strøing av Interesselagets fellesarealer for sesongen 2025/2026 (15. oktober – 15. april) er utført av Skandinavisk Utemiljø.
- Feiing/spyling av veier, parkeringsplasser og garasjen blir utført i April/Mai.
- Styret inngikk 26.06.2025 avtale med Global Connect om etablering av ny fiberinfrastruktur til interesselagets medlemmer. Omlegging til fiber er planlagt med samme infrastruktur som Telia coaxkabel ligger i dag.
- Styret tegnet avtale om Norgespris i oktober 2025.
- MSS-Maskinell SnøService AS har utført arbeider ifm. drift av grøntområdene. Avtalen omfatter gressklipping, kantklipping, trimming av hekk og busker ved behov, samt vårfeiing og spyling av utearealer.
- Feiing og garasjevask ble utført våren 2025. Behovet for garasjevask vurderes årlig.

Større prosjekter:
Oppgradering av lekeplass.
Lekeområdet ved rekke 16 (huskestativet), er satt i stand og ferdigstilt gjennom ekstraordinær dugnadsinnsats. Det er også plantet to trær, ett epletre og ett morelltre.

Innkalling og protokoll til årsmøte 2026, samt vedtekter, budsjett og regnskap for laget følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring og innbo fra Gjensidige kr 20.088,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 410,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett leveres av GlobalConnect, hvor internett er inkludert i fellesutgiftene/velavgiften. Eventuelle TV-kanaler bestilles og betales av den enkelte beboer.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 211,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 877 151,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 538 787,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 85016170

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 233 kvm (Eiertomt)
Tomten er over flere plan. Liten skråning med trapp opp fra adkomstveien og til hellelagt uteplass ved inngangsdøren. På baksiden er det en treterrasse samt plen som skrår opp fra terrassen med busker på siden.

De omkringliggende fellesarealene eies og driftes av velforeningen, som eiendommen har pliktig medlemsskap i.

Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via lengre privat stikkvei tilhørende Løkkaskogen Interesselag.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger høyt og fritt på attraktive Løkkaskogen, ved foten av Holmenkollåsen. Den tilbaketrukne plasseringen innerst i en trafikkstille blindvei gir rolige og barnevennlige omgivelser, gode solforhold og flott utsikt over Oslo og fjorden. Boligen grenser mot friareal, og området består hovedsakelig av villa og rekkehusbebyggelse.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Holmendammen, Nordmarka og populære turstier ligger like i nærheten. Det er også kort vei til Gressbanen, Heming idrettsanlegg og Holmenkollen Tennisklubb. Gressbanen benyttes til fotball om sommeren og skøyter om vinteren, mens Tryvann tilbyr aktiviteter gjennom hele året.

Området har flere barnehager og skoler med trygg skolevei samt lekeplasser og grøntområder i umiddelbar nærhet. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Gressbanen og Holmen, mens Slemdal, Vinderen og Røa byr på et bredere utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er gangavstand til bussforbindelser fra Lybekkveien og Gressbanen, med linje 45 og 46, samt T-bane på Frognerseterbanen fra Besserud. Beliggenheten kombinerer dermed nærhet til natur og fritidsaktiviteter med enkel adkomst til sentrum.

Bebyggelse
Eiendommene ligger i et småhusområde bestående av rekkehus i Løkkaskogen, i bydel Vestre Aker.

Skoler og barnehager
Løkkaskogen 28B sokner til Holmen barneskole. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke med skolesjefens kontor og/eller bydelsadministrasjonen. Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.04.1981.
Videre foreligger det ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk for Løkkaskogen 28 A, B og C datert 06.02.2024.

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

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Privat adkomstvei fra offentlig vei. Veien eies av Løkkaskogen Interesselag hvor blant annet denne eiendommen er pliktig medlem.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende, i kommuneplan 2015 – Oslo mot

2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger, Felt A2, i reguleringsplan S-2086, vedtatt 12.11.1975, for Løkkaskogen, med senere mindre vesentlig endring av reguleringsplanen i V200278, vedtatt 20.02.1978. I § 4 i reguleringsplan S-2086 står det:
De enkelte bygninger bør i størst mulig utstrekning planlegges og utføres etter en samlet arkitektonisk vurdering, hvor det legges stor vekt på tilpasningen til eksisterende bebyggelse og terreng. Farger og materialer bør avstemmes slik at husgruppene fremtrer mest mulig enhetlig.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Informasjon fra selger:
Er kjent med at eier av Krags Terrasse 7 ønsker å bygge 2 mindre blokker i hagen sin (totalt 8 leiligheter), og ønsker veirett i veien på oversiden av eiendommen. Denne saken er i første omgang opp i Jordskifteretten. Det foreligger ingen avklaring pt som vi er kjent med.

Utbyggingsplan på oversiden av Løkkaskogen:
Det pågår en jordskiftesak vedrørende adkomst via vei 9011 (gnr. 33 bnr. 19 / gnr. 33 bnr. 427 og 3108). Løkkaskogen interesselag motsetter seg at det gis adkomst. Eiendommene har allerede adkomst fra Krags terrasse, og denne bør videreføres. En adkomstvei via vei 9011 vil gi 8 nye boliger adkomst på enden av dagens blindvei. Interesselaget motsetter seg slik adkomstrett. Det avventes utfall av dom fra Jordskiteretten. Kontakt megler for mer informasjon.

Plan/byggesaker i nærområde:

Krags Terrasse 9 - Forhåndskonferanse - Nybygg bolig
Saksnummer 202456314 - Byggesak.
Mottatt sak: 15.05.2024, Avsluttet: 28.04.2025.
Status: Saken er avsluttet.
Den 15. mai 2024 ble det sendt inn forespørsel til Plan- og bygningsetaten om forhåndskonferasne vedrørende en fremtidig utbygging på denne tomten. I referat fra forhåndskonferanse fremkommer følgende: Søker opplyser om at tiltaket omfatter nybygg: to bygningsvolumer. Dette ønskes oppført på eiendommer 33/3108 og 33/427. Søker har spørsmål knyttet til reguleringsbestemmelser og utforming. De ønsker å diskutere veiadkomst Løkkaskogen og plassering av bebyggelse med tanke på byggegrenser. Reguleringsplanen angir byggegrenser innenfor eiendommen 33/427, men ikke på 33/3108. Reguleringen har ingen eksplisitte krav til takform. Søker ønsker å avklare beregning av høyder før videre prosjektering.

Saksnummer 2025/16027 - Byggesak: Saken gjelder fasadeendring i form av utskifting av rekkverk på rekkehusbebyggelse i Løkkaskogen 20 A-D.
Mottatt sak: 23.10.2025.
Status: Under behandling.

Saksnummer 2025/16010 - Byggesak: Løkkaskogen 24 B og D - innbygging av balkonger.
Mottatt sak: 23.10.2025.
Status: Under behandling.

Saksnummer 2026/02343 - Ulovlighetssak:
Løkkaskogen 40C - mulig ulovlig oppførte støttemurer.
Mottatt sak: 02.03.2026.
Status: Under behandling.

Saksnummer 2025/12759 - Byggesak: Krags terrasse 7 - tilbygg bolig.
Mottatt sak: 21.10.2025.
Status: Under behandling.

Saksnummer 2025/09085 - Byggesak: Krags terrasse 5 - oppføring av garasje med boenhet, oransjeri, basseng, støttemur og terrengtrapp.
Mottatt sak: 13.09.2025.
Status: Under behandling.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/33/2040:
01.03.1979 - Dokumentnr: 6577 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tomtene som tidligere var medlem i et sameie ble eneeier av egen tomt. Ved oppløsningen ble det påheftet hver enkelt tomt følgende klausul: Eierne plikter å være medlem av Løkkaskogen Interesselag. Interesselaget forbeholdes panterett for inntil kr. 5.000,- i eiendommen som sikkerhet for forpliktelsene overfor laget. Panteretten har prioritet etter kr. 600.000,- uten opptrinnsrett.

26.01.1979 - Dokumentnr: 2911 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1983

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen gnr. 33, bnr. 1983 (Løkkaskogen Interesselag) i Oslo kommune («hovedbølet») den 26.01.1979. Servitutter tinglyst før dette vil også være gjeldende for denne eiendommen.

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

1978/19697-1/105 15.09.1978 Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: I anledning deling av eiendommene på gnr. 33, bnr. 1983 erklærer eierne overfor hverandre at de har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal fungere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Eierne er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

1979/16734-1/105 29.06.1979 Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 2086
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 675,-
Grunnpakke hus kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.*3 kr. 11 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Løkkaskogen Interesselag kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 065,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. november 2026

Ansvarlig megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B

0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Løkkaskogen 28 B, 0773 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2040

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10908-1455 **Eiendomsverdi ref nr:** QC4800

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

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.

Murmester Willy Preintoft AS

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



Rapportansvarlig



Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er tatt i bruk i 1979 og med ferdigattest 31.03.1981
Beliggende i midten av en rekke på tre boliger. Oppført i 1. etasje og underetasje. Inngang i underetasjen.

Hellelagt terrasse ved inngangsparti. Balkong mot veien med utgang fra stuen. Terrasse og hage på baksiden med utgang fra kjøkken.

Bod ved veien.
Garasje for en bil i felles garasjeanlegg i nr. 14, to rekker nedenfor.

AVVIK:
Se de enkelte delpunktene for mere informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

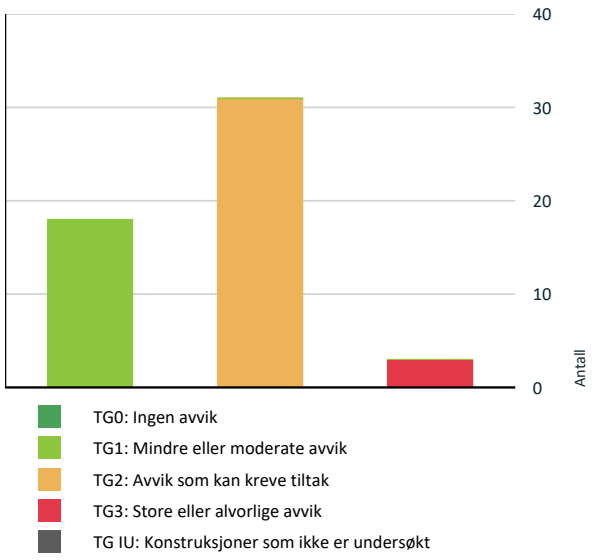
Bod

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

Omgjort fra søppelrom til bod for nr. 28B

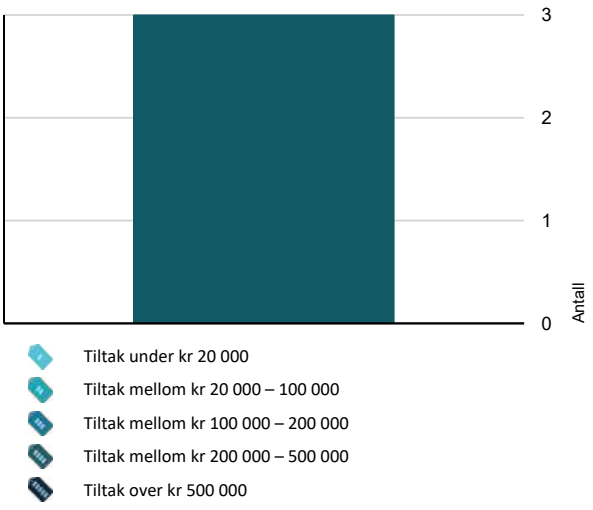
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, 88 cm. Dagens krav er 90 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1979

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

2019	Gården	Ny tekking av yttertak
2006	Modernisering	Oppgradert bad i U. etasje med flytende membran samt flis på flis vegg og gulv og innredning. Nye fliser på gulvet i vaskerom, lagt på opprinnelig vinyl. Montert elektrisk avtrekksvifte i vaskerom Montert nye dører innvendig
2007	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2016	Modernisering	Montert nytt kjøkken Oppgradert overflater i 1. etasje. Montert forstikker utekran
2017	Modernisering	Ny inngangsdør
2020	Modernisering	Montert lader for el bil i garasjen Yttertak i bod byttet Montert elektrisk avtrekksvifte i begge baderom Montert ny innmat i sikringsskapet
2021	Modernisering	Byttes glass i vindu kjøkken, ett soverom, nye verandadører til terrasse og til uteplass hage.
2024	Modernisering	Montert nytt rekkverk på balkongen
2025	Modernisering	Byttet glass i vinduer i stuen
2026	Modernisering	Byttet glass i ett vindu i stuen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med EPDM membran som det er lagt singel på toppen av.

Eier opplyser at hele yttertaket, alle tre boligene fikk ny membran i 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Yttertak



Yttertak

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har innvendig nedløp fra yttertak, 2 stykker. Opplyst at de går i deleveggen mellom rekkehusene.
Luftepiper og piper er beslått med malt stål.
Gesimsbeslag i malt stål.

Vurdering av avvik:
• Maliingsflass på gesimsbeslag

Konsekvens/tiltak
• Gesimsbeslaget bør skrapes og males på nytt for å hindre videre forringelse og rustdannelse, som kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.



Innvendig nedløp på tak



Gesimsbeslag



Luftelyre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt, med isolert sperrekonstruksjon. Lukket konstruksjon.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at konstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten destruktive inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Mot veien er fasaden pusset og malt. Mot hagen er fasaden forblendet med spekket murstein.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noen dårlige fuger i spekket fasade

Konsekvens/tiltak
• Dårlige fuger i spekket fasade bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til fuktskader, frostspreng og redusert levetid på fasaden.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Forskjellig årstall, fra byggeår og frem til i dag.

Eier opplyser:
2021 Byttes glass i vindu kjøkken , alle i stuen samt ett soverom, nye verandadører til terrasse og til uteplass hage.

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

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

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med glassfelt. Inngangspartiet er overbygget.
Til balkong og terrassen er det malt dør med isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Hovedinngangsdøren i U. etasjen

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra stuen, vender mot gaten / inngangsparti.
Oppført i betong med fliser på gulvet. rekkverk i stål og glass. Noe overbygget. Elektrisk markise. Elektrisk ovn.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sprekk i noen fliser

• Eier er ikke kjent med om det er lagt membran under flisene.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i fliser bør utbedres for å hindre videre oppsprekking, vanninntrenging og eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon.

• Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på om det er lagt membran under flisene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og det er økt risiko for at konstruksjonen kan bli utsatt for fuktskader dersom membran mangler eller er feil utført.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Dekke i malt treverk. Dirkete utgang fra kjøkken. Utgang til hage fra terrassen. På sidene er det montert beiset gjerde of innsyn.

Terrasse ved inngangsparti med betongheller lagt på bakken.

Vurdering av avvik:

• Noe groe mellom fuger samt noe ujevn overflate

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres rengjøring for å fjerne groe mellom fugene, samt vurderes utbedring av ujevn overflate for å redusere risiko for videre forringelse og for å unngå snublefare.



Terrasse ved kjøkken



Terrasse ved kjøkken



Terrasse ved inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra veien og til terrasse i front av inngangsparti
Oppført i betong og med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

• Skader i front på noen skiferheller

• Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trappen

Konsekvens/tiltak

• Skadet skifer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forvitring og risiko for at hellene løsner eller forårsaker snublefare.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for trappen.

• Rekkverk og håndløper bør monteres for å lukke avviket og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk og håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Utvendig trapp fra gaten

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver er parkett, vinyl og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, malte glatte flater og fliser.

Himlingene er utført med malte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. U. etasje har støpt gulv på grunn.

1. Etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

U. Etasje:
Ved enkel nivellering av peisestue registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Årstall: 1979 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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



Radonkart

TG 1 Pipe

Beskrivelse

Pipe fra peisestuen, gjennom stuen og til over yttertak. Går mot vegg til nabo i nr. 28C. Pusset og malt utvendig. Beslått med beslag over yttertak.

Feieluken er plassert i peisestuen ved siden av ildstedet.

Piper er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.



Pipe, feieluke og ildsted i peisestuen



Pipe over yttertak

TG 2 Ildsted

Beskrivelse

Peis i peisestuen. Åpent ildsted med med pusset og malt omramning.

Ildsteder er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Vurdering av avvik:
• Manglende ubrennbar plate på gulvet i front av peisen

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ubrennbar plate på gulvet foran peisen for å redusere risikoen for brann som følge av gnister eller glør som kan falle ut av ildstedet.



Peis i peisestuen

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, fliser og vinylbelegg
Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur med malte plater og fliser.

Hulltaking er foretatt i innerste boden, uten å påvise unormale forhold.
Protimeter viste Grønt 11.9

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen
Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden og redusere risikoen for uoppdagede problemer.



Sted for hulltagning



Måling i svill

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har malt tretrapp med teppe i trinn mellom etasjene. Montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, 88 cm. Dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Innvendig trapp



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører innvendig fra 2006

Vurdering av avvik:
• Svellskade nederst på dør til baderom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskifting av dørbladet bør vurderes for å hindre videre forringelse og sikre funksjon. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på døren og redusert levetid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med inngang fra hovedsoverommet.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Levetiden for ett våtrom er ca 15 - 20 år. Detter er hvor membraner blir en risikokonstruskjon på grunn av alder.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Baderommet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon vedrørende våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt i gulv eller vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på vanntett sjikt i gulv og vegger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg
Malt innvendig tak.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet bør skiftes ut til et med fuktbestandige materialer, eller beskyttes mot fukt.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner over tid.



Vindu i dusjen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved terskel er 20 mm

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruskjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader eller lekkasjer, da membranens gjenværende levetid er begrenset.
Konsekvensen av alder og risikokonstruksjon er økt sannsynlighet for fremtidige skader, som kan føre til kostbare utbedringer dersom lekkasje oppstår. Våtrommet bør på sikt planlegges renovert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Det er eldre soilsluk uten synlig klemring, Sluket er plassert i dusjen.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Støpejerns sluk uten synlig klemring

Konsekvens/tiltak
• Det må vurderes full ombygning av baderommet etter dagens regler.

Konsekvensen av eldre støpejerns sluk uten synlig klemring og ukjent vanntett sjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruskjon.



Sluk i gulvet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Åpen dusj med hegslett glassvegg mot toalett. Toalett plassert ned på bakken. Finert benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Speile og overskap på vegg over benken.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdering av sanitærutstyret, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer over tid. Eventuelle skader eller tegn til svekkelse bør utbedres for å unngå følgeskader på bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i vegg i dusjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Liten spalte for tilluft under døren

• Avtrekksviften er av eldre dato, noe som kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tilluftspalten under døren bør økes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

• Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Redusert funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i våtrommet.



Avtrekksvifte

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var 10,5 ved bruk av Protimeter



Hulltagning

U. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Inngang fra liten gang ved peisestuen
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier opplyser:
Opprinnelig konstruksjon i gulvet og vegger, sluk membran og fliser fra 1979.
I 2006 ble det lagt flytende membran på overflater samt lagt flis på flis på vegger og gulv samt montert ny innredning.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderom

U. ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon vedrørende våtrommet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt i gulv eller vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på vanntett sjikt i gulv og vegger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

U. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

U. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

U. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er opprinnelig ukjent, men det ble lagt flytende membran på topp av eksisterende fliser i 2006.
Det er eldre soilsluk uten synlig klemring, Sluket er plassert i under innmuring for badekar. gammel sluk ringer synlig i sluket.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Støpejerns sluk uten synlig klemring

Konsekvens/tiltak
• Det må vurderes full ombygning av baderommet etter dagens regler.

Konsekvensen av eldre støpejerns sluk uten synlig klemring og ukjent vanntett sjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruskjon.



Sluk i gulvet



Sluk i gulvet

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med badekar, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt kar med fliselagt front. Finert benk med foliert front og heltre eik benkeplate. Speile over benken. Toalett er plassert på gulvet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i vegg over badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Liten spalte for tilluft under døren

• Avtrekksviften er av eldre dato, noe som kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tilluftspalten under døren bør økes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

• Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Redusert funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i våtrommet.



Avtrekksvifte

U. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende skap i liten gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,4.



Hulltagning

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Inngang fra peisestuen
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon vedrørende våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt i gulv eller vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på vanntett sjikt i gulv og vegger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det ble i 2006 lagt nye fliser på opprinnelig vinylbelegg.
Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved terskel er 24 mm

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er opprinnelig vinylbelegg fra byggeåret som ligger under flisene.
Det er eldre plastsluk dels synlig klemring,
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 24 mm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Dels ikke synlig klemring.

Konsekvens/tiltak

• Membranløsningen har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er dels ikke synlig klemring på sluket. Det anbefales å vurdere utskifting av membran og kontroll av slukets tilstand for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende synlig klemring kan medføre at overgangen mellom membran og sluk ikke er tett, noe som øker faren for vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Sluk

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i vegg

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Liten spalte for tilluft under døren

• Avtrekksviften er av eldre dato, noe som kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Redusert funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i våtrommet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Noe vanskelig tilkomst samt ikke bruk av åpent vann i vaskerommet.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering dels basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• TG 2 settes for å belyse risikoen.

Må renoveres og oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom Baderommet må renoveres og oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Ved riving er det normalt å finne tegn til fukt og muligens råte på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring.
Vær oppmerksom på at dagens baderom er en risikokonstruskjon.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Inngang fra stuen, utgang til terrasse og hagen.
Svane kjøkken med innredning med dels finert eik og dels folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Integrert stekeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Spiseplass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekran er plassert i en bod i U. etasjen.
Vannrør er dels kobber samt dels kobber med plasthylse. Besiktiget i bod samt i kjøkkenbenken.

Øvrige vannledninger til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Alderskriteria for kobberrør er 33 år etter NS 3600

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran



Vannrør i kjøkkenbenken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør som er besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Alderskriteria for plastrør er 33 år etter NS 3600

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder og opplysninger fra eier om funksjonen. . Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS - firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Tilstandsrapport

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier



Panelovn

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Gjør oppmerksom på at berederen er fra 2007.
Alderskriteria for varmtvannsbereder er 20 år etter NS 3600

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert nederst i trapperom i underetasjen. Sikringsskap med automatsikringer, byttet i 2020 i følge eier. Kursfortegnelse i skapet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for elektriske feil, brann eller personskade.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har røkvarsler og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Alderskriteria for drenering er 25 år etter NS 3600 når den er lagt før 1990 - tallet

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringen bør vurderes for utskifting, da alder og utførelsesstandard gir usikkerhet om videre funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert beskyttelse mot fukt, økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, samt redusert brukstid for konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er antatt betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng faller på baksiden ned mot bygningen

Vurdering av avvik:

• Vanskelig å vurdere forholdet inntil bygningen da det er bygget en stor terrasse fra bygningen og utover i hagen.
TG2 er satt for å belyse risikoen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av terrengforholdene bak terrassen for å avklare om terrengfallet kan medføre risiko for fuktinntrenging mot bygningen.
Uavklarte forhold kan øke risikoen for fremtidige fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1979, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1979, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, 88 cm. Dagens krav er 90 cm.

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for elektriske feil, brann eller personskade.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod ved veien og adkomsttrappen.

Yttertak i flat trekonstruksjon, tekket med papp.
Yttervegger i bindingsverk med stående beiset panel utvendig, åpent bindingsverk innvendig.
Støpt gulv innvendig.
2 malte tredører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt tekking

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	63			63	45
U. Etasje	61			61	23
SUM	**124**				**68**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, soverom, bad, kjøkken, trapperom		
U. Etasje	Vindfang, peisstue, soverom 1, soverom 2, trapperom, bad, vaskerom, bod 1, bod 2		

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Terrasse på baksiden
Balkong mot veien
Terrasse ved inngangen

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punktet Tilbygg / modernisering

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser avstandsmåler og tommestokk og må ansees som ett ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Omgjort fra søppelrom til bod for nr. 28B

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Marit Hornslien Sydhagen	Kunde
	Terje Sydhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2040		0	233.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkaskogen 28 B

Hjemmelshaver
Sydhagen Marit Hornslien

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i en blindvei på Holmen. Gode offentlige kommunikasjoner med buss i Holmenkollveien og trikk fra Besserud stasjon for T-banen. Nærbutikk ved Gressbanen.
Bygningen ligger i en sydvendt skråning og har utsyn mot fjorden. Gode parkeringsforhold med garasje for en bil i felles garasjeanlegg i nr. 14 og med gjesteparkering i front av innkjøring til nr. 14. Ligger to rekker nedenfor.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Byggeområde for boliger, S-2086, datert 20.02.1978

Om tomten

Tomten er over flere plan. Liten skråning med trapp opp fra adkomstveien og til hellelagt uteplass ved inngangsdøren. På baksiden er det en treterrasse samt plen som skrår opp fra terrassen med busker på siden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.08.2026	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	02.09.2026	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Eier	13.08.2026	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Sydhagen	9578-5992-4-3167708	2026-09-08 14:14:29
Marit Hornslien Sydhagen	9578-5998-4-832986	2026-09-14 14:38:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0631/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marit Hornslien Sydhagen, Terje Sydhagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85016170
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 25.10 2007 - Eriksen og Jensen AS 22.12.2015 - Rørlegger-Lars AS

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

Eventuell kommentar: Rørlegger-Lars , montert ny frost sikker utekran samt delvis nytt røropplegg kjøkken

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt veranda rekkverk - levert av Forefense AS 2024 Skiftet vinduglass på kjøkken og stort soverom nede i 2021, nye glass i vinduer i stue 2025/2026. Levert av Alt I Glass AS. Takmenbran skiftet i hele nr. 28 på grunn av taklekkasje i 2019 - utført av Membraner og Taktekking AS - garanti fom 03.05.2020 i 10 år. Takmembran skiftet på ute bod i 2021. Nytt kjøkken med hvitevarer levert av Svane kjøkken i 2016. 2 verandadører skiftet i 2020- Frysja Entreprenør AS Inngangsdør skiftet i 2017. Innerdører skiftet i 2006.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS - 2016 i forbindelse med nytt kjøkken. Storm Elektro AS skiftet innmat i sikringsskap 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker på dato

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS - 2019. Lader er montert i felles garasjeanlegg i Løkkaskogen 14.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eriksen og Jensen AS 2007 i forbindelse med vannlekkasje i vaskerom U. etg. Nye vannrør ble montert i vaskerom samt bad i u.etg. Montert ny varmtvannsbereder. Rørlegger-Lars AS 2016 i forbindelse med nytt kjøkken samt ny utekran mot hage.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i vannrør på vaskerom i 2006. Utført av Eriksen & Jensen AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Innmurt vannrør sprakk i 2007 - nytt opplegg av Eriksen og Jensen 2007.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0631/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marit Hornslien Sydhagen	**2026-09-14**	**Terje Sydhagen**	**2026-09-08**

Identifikasjon

Marit Hornslien Sydhagen

Identifikasjon

Terje Sydhagen

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

OV/LO

KOPI

Oslo, den 29.4.81

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstedet: Gnr.33/bnr.2039-2041 rekke 28, Løkkaskogen 28 A - C, Oslo 3 — Journalnr. 77/2245

Arbeidets art: Nybygg — Avsluttende synsforretning: 31.5.81

Bygningens art: Rekkehus

Byggherre: Byggholt A/S, Bærumveien 473, 1351 Rud

Byggeleder: Byggholt A/S, Bærumveien 473, 1351 Rud

Ansvarshavende: Ing. Jon Holt, Bærumveien 473, 1351 Rud

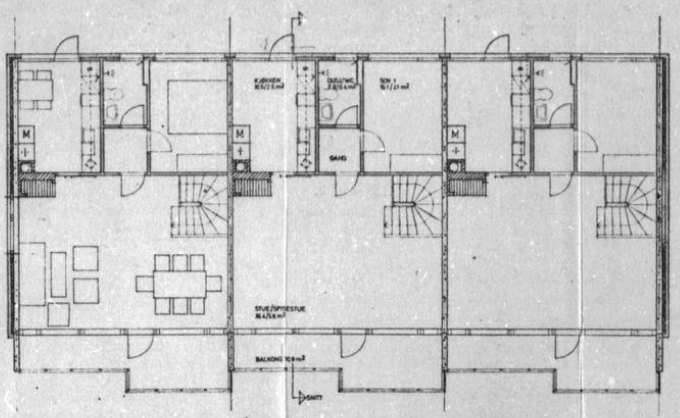
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

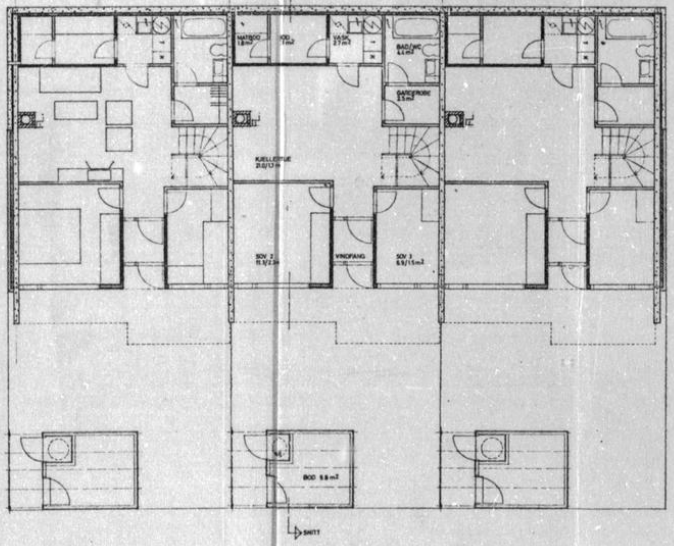
For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



PLAN 1 ETASJE

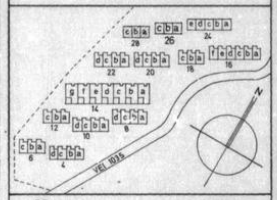


PLAN UNDERETASJE med boder

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MAI 1978

RETTET: 16.5.1978

Tegningen erstatter tidl. tegn. av 24.6.1977



LÖKKASKOGEN

G.nr. 33, b.nr. 536
Oslo kommune

6

ARKITEKTER M. N. A. L.
PER-JOHAN ERIKSEN
BENGT ESPEN KNUTSEN
FR. NANSENS PL. 2, OSLO 1
TLF. 42 14 11 - 41 10 46

Brekke og Holt a.s
Entreprenørfirma
St. Olavs gt. 21 B, Oslo 1. Tlf. 20 02 38

TEGN.	TRAC.	KPR.
MÅL 1:100	DATO 12. 1. 1978	

TITTEL:
PLAN REKKEHUS TYPE D.
NR. 28 a-c

AKSJNR.	TEGN.NR.
224	042

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VITREO AS
Gladengveien 3B
0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.02.2024
	202315078 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	LØKKASKOGEN 28 A, B OG C	Eiendom:	33/2040/0/0
Tiltakshaver:	Terje Sydhagen	Søker:	VITREO AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Løkkaskogen 28 A, B og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk, mottatt 01.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315078			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	21.09.2023	1/10
Fasader	E02		1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Terje Sydhagen, Løkkaskogen 28 B, 0773 OSLO

VEDTEKTER FOR LØKKASKOGEN INTERESSELAG

1 Formål

Interesselaget formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal, felles garasje og andre fellesinnretninger. Taket over hver rekke er å regne som et fellesareal for de som bor i rekken.

2 Medlemmenes rettigheter og plikter

a. Alle eiere av de 53 boligene på Løkkaskogen byggefelt skal være medlem av Interesselaget. Eiendommene i Løkkaskogen Interesselag har på sitt grunnbokblad tinglyst en servitutt som inneholder en plikt til å være med i Interesselaget, og eierne er forpliktet til å følge Interesselagets til enhver tid gjeldende vedtekter. Dette kan begrense den enkelte eiers råderett over egen eiendom.

b. Hver bolig har én stemme på interesselagets årsmøte. Stemme kan avgis på en av følgende måter:
- ved fysisk oppmøte
- ved skriftlig fullmakt
- ved å avgi forhåndsstemme
- på annen måte som årsmøte aksepterer

c. Medlemmene skal rette seg etter Interesselagets vedtekter, vedtak av årsmøte og vedtak av styret.

d. Alle foreslåtte utvendige arbeider og endringer som påvirker bygningens eller eiendommens utseende, skal forelegges styret for forhåndsgodkjennelse. Dette gjelder blant annet ombygging, påbygging, endringer av byggets fasade, hageutbygging, oppføring av støttemurer, plassering av varmepumpe og andre tiltak som endrer det helhetlige uttrykket av eiendommen. Formålet med bestemmelsen er å sikre et enhetlig og helhetlig uttrykk for boligene i Interesselaget.

Dersom styret finner at endringene er vesentlige, skal de forelegges årsmøte. Arbeider godkjent av styret eller årsmøte må påbegynnes innen to (2) år fra godkjennelse. Etter dette vil godkjenningen anses foreldet, og et nytt forslag må fremlegges.

e. Ved utvendige bygningsmessige arbeider skal det velges løsninger, materialer og farger i samsvar med vedlegg til Interesselagets vedtekter.

f. Taket på hvert enkelt rekkehus er fellesareal for alle som bor i rekken. Ved behov for reparasjon eller fornyelse av taket, helt eller delvis, må alle i rekken delta på lik linje økonomisk. Ingen kan motsette seg dette når lekkasje eller klare råd fra fagekspert tilsier det. Ved utskifting av takmembran skal singelballast tilbakelegges slik at også denne delen av fasaden beholder sitt opprinnelige utseende.

3 Styret

a. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer som velges på årsmøte. Alle medlemmer kan velges til verv i Interesselaget. Fraværende medlem kan velges, men må ha sagt seg villig til eventuelt å bli valgt. Styremedlemmene velges for to (2) år. Styret konstituerer seg selv og velger styreleder og kasserer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

b. Styret forestår den daglige driften av Interesselaget i samsvar med dets vedtekter og vedtak av årsmøte. Regnskapsåret følger kalenderåret og løper fra 1. januar til 31. desember.

c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

d. Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dennes vegne. Økonomiske disposisjoner ut over ett beløp tilsvarende ett års innbetalt kontingent må forlegges medlemmene til godkjennelse. Ethvert opptak av lån eller forpliktelser ut over ett års innbetalt kontingent må forlegges årsmøte for forhåndsgodkjenning.

e. Styret fungerer som valgkomité.

4 Årsmøte

a. Årsmøte er Interesselagets øverste myndighet.

b. Årsmøte holdes hvert år innen 31.mars.

c. Ved stemmelikhet skal vedtak avgjøres med loddtrekning.

d. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med to (2) ukers varsel og ledsages av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap og budsjettforslag, årsberetning og valgkomitéens innstilling. I tillegg må omtales øvrige saker som skal behandles, styrets vurdering av disse, samt evt. forslag til vedtak.

e. Saker som skal behandles må foreligge for styret innen 1. mars.

f. Årsmøte fastsetter årsavgift og betalingsterminer, samt styrets godtgjørelse.

5 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 10 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene om ordinært årsmøte gjelder så langt det passer.

6 Revisor.

Revisor velges av årsmøte for ett år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på årsmøte.

7 Utleie.

Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasjeplass skal han/hun påse at leieboeren skriftlig forplikter seg til å følge Interesselagets vedtekter samt vedtak av årsmøte og styret.

8 Forretningsfører.

Årsmøte avgjør hvorvidt det skal være forretningsfører og hvem som i tilfelle skal ansettes samt dennes godtgjørelse.

9 Fellesutgifter.

Fellesutgifter og andre utgifter som blir pålagt av årsmøte i forbindelse med drift og vedlikehold av felles lysanlegg, veier, friarealer og felles garasje etc. fordeles på de enkelte medlemmer med like beløp pr. bolig. Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes laget panterett for inntil kr. 5.000 – kronerfemtusen – i hver bolig. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har Interesselaget v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

10 Vedtektsendringer

Beslutning om å endre Interesselagets vedtekter treffes av årsmøte. Beslutningen krever tilslutning av minst 2/3 deler av de avgitte stemmer som er representert på årsmøte.



Vedlegg 1 - Farger

Vedtekter for Løkkaskogen Interesselag 21.03.24

10254 Brun Jord - Drygolin Color Expert Silkematt 25
Øvrig treverk, slik som gjerder og fasade i tre

9938 Dempet Sort - Jotun Drygolin Nordic Extreme Vindu og Dør
Gerikter og Karmer

10254 Brun Jord / 9938 Dempet Sort - Drygolin Color Expert Silkematt 25
Boder, avfallshus

1491 Slipesten - Jotun Drytech Murmaling
Mur

NW28 Halmstad Matt Trespa Meteon plater på terrasserekkverk

PU28 Siberian Larch Matt Trespa Pura horisontalt panel på vegg

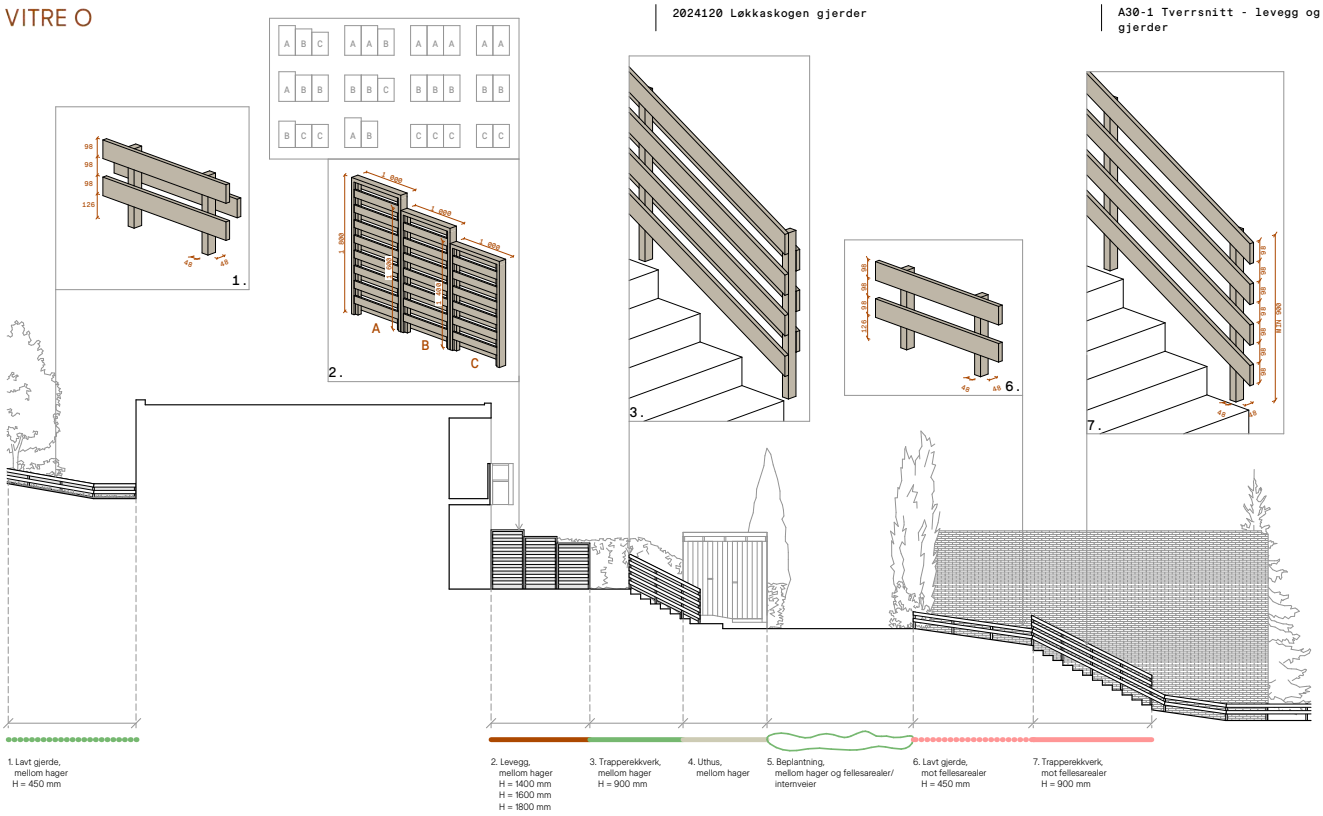
Ved skifte av gamle finèrplater legges det liggende kledning eller Trespa Pura.
Velges kledning skal denne ha dimensjonene **19x173 Dobbelfals 28°**



VITRE O

2024120 Løkkaskogen gjerder

A30-1 Tverrsnitt - levegg og gjerder



Fase:
Skisseprosjekt

Prosjektnr.:
2024120

Prosjektnavn:
Løkkaskogen gjerder

Løkkaskogen 0773
Oslo

Eiendom:
-

Tilltakshaver:
Løkkaskogen interesselag

Tegningsnr. og -navn:
A30-1 Tverrsnitt - levegg og gjerder

Målestokk | Ark
1:20, 1:100, 1:50 | A3

Dato utstedet:
20.02.2025

Revisjon:
I

VITRE O

VITRE O

2024120 Løkkaskogen gjerder

A30-2 Plankart - levegg og gjerder



1. Lavt gjerde, mellom hager

2. Levegg, mellom hager

3. Trapperekkverk mellom hager

4. Uthus, mellom hager

5. Beplantning mellom hager og fellesarealer/internveier Kan kombineres med nettinggjerde på egen side ved behov

6. Lavt gjerde, mot fellesarealer

7. Trapperekkverk, mot fellesarealer

Fase:
Skisseprosjekt

Prosjektnr.:
2024120

Prosjektnavn:
Løkkaskogen gjerder

Løkkaskogen 0773
Oslo

Eiendom:
-

Tilltakshaver:
Løkkaskogen interesselag

Tegningsnr. og -navn:
A30-2 Plankart - levegg og gjerder

Målestokk | Ark
1:200 | A3

Dato utstedet:
20.02.2025

Revisjon:
I

VITRE O

KOSTNADSFORDELING FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LØKKASKOGEN 14.

A. ANSVAR

Enhver som forårsaker skade på bygningen forsettelig eller uaktsomt, plikter å erstatte samtlige reparasjonskostnader fullt ut, både de direkte og eventuelle følgeskader. Styret i Boligsameiet kan besørge reparasjonene utført for skadevolders regning.

B. BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD

Garasjedelen avgrenses fra Boligdelen på følgende måte:

Takbelegg og gesimsbeslag er felles med Boligdelen. 70% anses å tilhøre boligdelen, 30% garasjen. Ventilasjonskanal fra garasjen tilhører garasjen.

Veggene deles i underkant av betongdekket mellom boligseksjonen og garasjeseksjonen. Dette gjelder også vegger under terreng.

Utbygg i forbindelse med garasjedører hører innunder garasjen.

Garasjedelen og boligdelen svarer selv for vedlikeholdet av sine resp. deler.

Fundamenter (under innvendig gulv i garasje) er felles. Fordeles med henholdsvis 70% og 30%.

Røranlegg. Dette tilhører i sin helhet boligseksjonen.

Elektriske anlegg. Garasjedelen har eget anlegg, og svarer for dette.

Etasjeskiller mellom garasjen og boligene.

Vedlikehold av aluminiumsplatene bekostes garasjeseksjonen, utgifter vedr. isolasjon belastes med 70% på boligdelen, 30% på garasjen.

Innvendig vedlikehold forøvrig.

Bekostes i sin helhet av garasjeseksjonen.

For boligdelen er felles ytre vedlikehold definert som følger.

- Ventilasjonskanaler og piper over tak.
- Alt murverk
- All utvendig maling og beis.
- All utvendig fuging.
- Alle sålbenkbeslag.
- Reparasjoner på terrassemembran som ikke skyldes uforsiktig bruk.

Indre vedlikehold

- Alt som ikke er nevnt under felles ytre vedlikehold. Indre vedlikehold bekostes av den enkelte.

LØKKASKOGEN INTERESSELAG

REGLER FOR BRUK AV FELLESGARASJEN

1. Garasjedøren og utgangsdører skal holdes låst. Alle som benytter garasjen har plikt til å påse dette.
2. Bilvask er ikke tillatt.
3. Bilreparasjoner som innebærer oljesøl eller sjenerer på noen måte tillates ikke.
4. Vis hensyn til at det er boliger over garasjen.
5. Hver eier plikter å holde sin plass ryddig, slik at parkerte biler ikke stikker ut utenfor angitt plass.
   Garasjeanlegget blir vasket hvert år.
6. Eventuelle hyller skal være i stål, ikke brennbart materiale.
7. Strøm/kabelbroen til elbilopplegg skal ikke brukes til oppbevaring.
8. Lagring av stoffer som medfører fare for brann/eksplosjon er ikke lov. Dette omfatter blant annet maling/beis, propan/gassbeholdere, spraybokser, fluor, løsemidler og større mengder papp.
9. Elbiler skal lades kun på godkjente ladestasjoner.
10. Fellesområde skal holdes ryddig og skal ikke brukes til barnevogner, sykkelvogner og lignende. Sykler skal settes i sykkelstativene.

LØKKASKOGEN BOLIGSAMEIE

05.05.2020

LØKKASKOGEN INTERESSELAG

05.05.2020

Løkkaskogen 26B
0773 Oslo
Org.nr.: 999 119 352

Løkkaskogen Interesselag

Protokoll - Årsmøte 2026

Dato: 25.03.2026 18:00

Sted: Slemdal Skole - AKS rommet. Inngang A hovedbyggning

Sak 26/2/1, orienteringssak

Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Anna Electra Farsund Achram, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Sak 26/2/2, vedtakssak

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Anna Electra Farsund Achram velges som møteleder, og Stein Nestvold velges til å underskrive protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/3, vedtakssak

Godkjenning av innkalling og saksliste

1. Åpning av møte
2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Styrets årsberetning 2025
5. Regnskap 2025
6. Budsjett 2026 og fastsettelse av årskontingent
7. Valg av revisor
8. Markiseforslag
9. Forslag om å oppheve vedtektenes punkt 3d
10. Alternativ ordlyd til vedtektene punkt 3d
11. Eventuelt

Vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/4, orienteringssak

Styrets årsberetning 2025

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Anna Electra Farsund Achram	styreleder
Martin W. Holm	kasserer/styremedlem
Alina Svenning	styremedlem

Styrets arbeid

Styremøter

Det har i hovedsak vært avholdt månedlige styremøter i perioden, i tillegg til løpende kontakt mellom styremedlemmene på e-post og telefon ved behov.

Regnskap

Regnskapsåret følger kalenderåret og omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2025.

Sameiet Løkkaskogen 14

Interesselaget betalte i 2025 en avgift til sameiet på 24 159 NOK.

Ny avtale inngått med Global Connect

Styret inngikk 26.06.2025 avtale med Global Connect om etablering av ny fiberinfrastruktur til interesselagets medlemmer. Omlegging til fiber er planlagt med samme infrastruktur som Telia coaxkabel ligger i dag.

Avtale om Norgespris

Styret tegnet avtale om Norgespris i oktober 2025.

Drift og vedlikehold

Snørydding og strøing

Maskinell snørydding og strøing av Interesselagets fellesarealer for sesongen 2025/2026 (15. oktober – 15. april) er utført av Skandinavisk Utemiljø til en kostnad på **138 303 NOK inkl. mva**.

Beløpet ble fakturert og kostnadsført i 2025.

Konrad har påtatt seg ansvaret for måking av trappene.

Grøntanlegg, garasjevask og renhold av utearealer

MSS-Maskinell SnøService AS har utført arbeider ifm. drift av grøntområdene. Avtalen omfatter gressklipping, kantklipping, trimming av hekk og busker ved behov, samt vårfeiing og spyling av utearealer.

Feiing og garasjevask ble utført våren 2025. Behovet for garasjevask vurderes årlig.

Det har i tillegg vært ekstraordinære kostnader til beskjæring som følge av henvendelser fra Renovasjonsetaten. Bakgrunnen har vært gjentatte avviksmeldinger fra renovasjonssjåfører om hekkvekst inn mot fellesarealene, noe som har medført smalere kjørebane og risiko for skade på kameraer og sidespeil på renovasjonsbilene.

Dugnad

Fjorårets dugnad ble gjennomført 23. april. Styret vil komme tilbake til dato for årets dugnad.

Vi bor i et fellesskap uten vaktmester, og styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde fellesarealene ryddige og velstelte.

Større prosjekter

Oppgradering av lekeplass

Lekeområdet ved rekke 16 (huskestativet), er satt i stand og ferdigstilt gjennom ekstraordinær dugnadsinnsats. Det er også plantet to trær, ett epletre og ett morelltre.

Bygningsmessige endringer

Styret vil minne om at alle bygningsmessige arbeider skal forelegges styret for vurdering i tråd med vedtektene. Dette bidrar til å ivareta et helhetlig og enhetlig uttrykk i interesselaget.

Styret vil videre minne om at slike prosesser ofte tar tid, og at beboere som planlegger endringer bør ta høyde for nødvendig saksbehandling. Søknader bør derfor sendes inn i god tid for å unngå unødvendige forsinkelser.

Kjøp og salg

Det ble solgt 2 boliger i løpet av 2025.

Avslutning
Styret takker alle beboere for innsatsen i året som har gått, og ser frem til et nytt år med fortsatt godt samarbeid og videre utvikling av fellesskapet.

Sak 26/2/5, vedtakssak

Regnskap 2025

Se vedlagt regnskap, balanse og revisjonsberetning for regnskapsåret 2025.

Noter til regnskapet

1. **Grøntanlegg.** Avviket skyldes ekstraordinære kostander til beskjæring etter klager fra Renovasjonsetaten. Styret har ansvar for vedlikehold av Interesselagets fellesarealer, herunder å sikre tilstrekkelig fremkommelighet for offentlige tjenester.
2. **Reparasjon og vedlikehold.** Avviket skyldes utbedring av utebelysning.
3. **Strøm.** Avviket skyldes høyere strømpriser enn budsjettert.
4. **Diverse.** Avviket skyldes kostnader til arkitekt i forbindelse med arbeid knyttet til gjerder, ref. vedlegg til vedtektene behandlet på fjorårets årsmøte.

Øvrige avvik skyldes i hovedsak prisjusteringer og et noe forsiktig budsjettert kostnadsnivå.

Det samlede avviket mot budsjett utgjør 96 000 i det fremlagte regnskapet. Det reelle avviket vurderes imidlertid til 192 000, som følge av prisøkning og endret periodisering i Telia-avtalen, herunder overgang fra a konto-fakturering til kvartalsvis fakturering.

Vedtak

Regnskapet for 2025 er godkjent

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/6, vedtakssak

Budsjett 2026 samt fastsettelse av årskontingent

Forslag til budsjett for 2026 fremgår av kolonnen til høyre i det vedlagte regnskapet.

Særskilte kommentarer.
Effekten av den nye avtalen om fibernett vil ikke få full virkning i løpet av 2026. For øvrig er det i budsjetteringen tatt høyde for prisjusteringer.

Etter flere år med generelle kostnadsøkninger og et negativt resultat i regnskapet, er interesselagets egenkapital nedbygd. På denne bakgrunn foreslår styret at årskontingenten for 2026 settes til 17 400 NOK per boenhet.

Årskontingenten foreslås fakturert i fire terminer; 1. januar, 1. april, 1. juli, og 1. oktober.

Vedtak

Årsmøtet vedtar budsjett for 2026 slik det er fremlagt. Årskontingenten fastsettes til kr 17 400 per boenhet per år, fordelt på fire terminer. Budsjettets inntektsside justeres til kr 922 200.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/7, vedtakssak

Valg av revisor

Årsmøtet skal velge revisor for 2026 regnskapet. Syret foreslår ekstern revisjon fra regnskapsfører Elin Thune-Sandaas.

Vedtak

Forslaget godkjennes

Vedtaket var enstemmig.

Markiseforslag

På årsmøtet i fjor ble det fattet vedtak knyttet til markisefarger i Løkkaskogen Interesselag. Styret ble i den forbindelse bedt om å komme tilbake med forslag til markisefarger som inkluderer et lysere alternativ.

Styret foreslår at fargen **Sandatex 5380/327** tas inn som et lysere og mer nøytralt alternativ til **Sandatex 407/25 (gul),** som for øvrig er utgått fra leverandørens sortiment.

Forslaget tar utgangspunkt i interesselagets vedtektsfestede fasadefarger samt Sandatex' fargekart.

Styret foreslår at følgende tre farger godkjennes som markisefarger i Løkkaskogen interesselag:

- Sandatex **873/78**
- Sandatex **407/727**
- Sandatex **5380/327**

Fargene vurderes å harmonere godt med bebyggelsens fasader og bidra til et enhetlig og helhetlig uttrykk i området.

For å bevare et samlet estetisk preg på bebyggelsen foreslår styret at disse markisefargene **vedtektsfestes**, slik at fremtidige utskiftninger følger samme standard. Det er fritt valg av leverandør ved anskaffelse av markiser, for eksempel Kjells Markiser, så lenge markiseduken leveres i en av de vedtatte fargene.

Styret foreslår videre at det tas inn i vedtektene at dersom en av de vedtatte fargene senere utgår fra leverandørens sortiment, gis styret fullmakt til å erstatte den med en tilnærmet lik og nærmest mulig tilsvarende farge, uten at saken må behandles på nytt av årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak

Styret får i oppgave å finne ett lysere alternativ, og revurdere antall alternativer. Styret prioritere saken og den vil bli behandlet på ekstraordinært årsmøte (digitalt)

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/9, vedtakssak

Forslag om å oppheve vedtektenes punkt 3d

Terje Sydhagen foreslår at punkt 3d i vedtektene oppheves, og slik at styret til enhver tid skal styre innenfor de økonomiske rammer og det budsjett som er vedtatt av årsmøte.

Gjeldende bestemmelse i punkt 3d lyder:
Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dennes vegne. Økonomiske disposisjoner ut over ett beløp tilsvarende ett års innbetalt kontingent må forlegges medlemmene til godkjennelse. Ethvert opptak av lån eller forpliktelser ut over ett års innbetalt kontingent må forlegges årsmøte for forhåndsgodkjenning.

Etter styrets vurdering bidrar bestemmelsen til å tydeliggjøre hvilke økonomiske disposisjoner og forpliktelser som må forelegges medlemmene eller årsmøtet, og fungerer dermed som en viktig vedtektsfestet ramme for styrets handlefrihet i saker av større økonomisk betydning.

Styret anbefaler ikke at bestemmelsen oppheves.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtak

Punkt 3D oppheves ikke.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/10, vedtakssak

Alternativ ordlyd i vedtektene punkt 3d

På årsmøtet i fjor, under sak 8, ble følgende vedtatt:

Styret får i oppgave å legge frem et alternativt forslag til punkt 3 bokstav d), som handler om styrets adgang til å forplikte Interesselaget ved enkeltdisposisjoner tilsvarende ett års innbetalt årskontingent. Det ble uttrykt ønske om at denne grensen reduseres.

Styret har på denne bakgrunn innhentet en vurdering fra Huseierne. Vurderingen følger vedlagt.

Huseierne peker på at det kan være hensiktsmessig å skille mellom utgifter til vanlig forvaltning og vedlikehold av eksisterende anlegg, og kostnader knyttet til nye tiltak eller påkostninger.

Styret foreslår på denne bakgrunn at vedtektene punkt 3 d endres til følgende ordlyd:

«*Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dets vegne. Tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og som innebærer kostnader som overstiger 50 % av samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, skal godkjennes av årsmøtet. Opptak av lån og andre økonomiske forpliktelser som overstiger ett års samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, må forelegges årsmøtet for forhåndsgodkjenning.*»

Etter styrets vurdering gir dette en bedre avgrensning av styrets handlefrihet enn dagens bestemmelse, samtidig som styret beholder nødvendig adgang til å ivareta ordinær drift og vedlikehold.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak

Årsmøtet vedtar at vedtektene punkt 3 d endres til følgende ordlyd:

«Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dets vegne. Tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og som innebærer kostnader som overstiger 50 % av samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, skal godkjennes av årsmøtet. Opptak av lån og andre økonomiske forpliktelser som overstiger ett års samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, må forelegges årsmøtet for forhåndsgodkjenning.»

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/11, diskusjonssak

Eventuelt

Det ble diskutert følgende:
- Grøntområder, lage en plan for hekker og vedlikehold ut mot fellesarealer.
- Oppfordring fra Ris vel om å bistå med å lage trapp i stien opp mot Dagaliveien.
- Hengere på øvre parkering. Denne plassen er privat grunn, og snuplassen er kommunal.
- Styret fikk i oppgave å vurdere alternative tiltak for å redusere bilkjøring på interesselagets veier, herunder fartsdumper og bom. Dette er et gjentakende tema som har blitt mer aktualisert med hjemleveringer av f. eks. postforsendelser, og matkasser.
- Henvendelser til styret og generelt i Interesselaget skal skje på en ordentlig måte.

2026-03-30 17:41:57
Martin Holm

bankID

NO BankID - ad5e3763-fc9c-481d-9892-f5ae027a7f45

2026-03-31 09:36:48
Electra Farsund Achram

bankID

NO BankID - 00900eef-fa9f-4eed-9efa-d28205556dde

2026-03-31 09:53:37
Stein Andreas Nestvold

bankID

NO BankID - dd66dfe0-eb6a-4a08-920c-082823c2d81a

Resultat

LØKKASKOGEN INTERESSELAG 2025

	Regnskap	Budsjett	Avvik	Budsjett 2026
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3200 - Årsavgift	742 000	742 000	0	922 200
3201 - Ladeanlegg Elbil	73 702	80 000	−6 298	80 000
3202 - Transportgebyr Eierskifte	7 500	0	7 500	
3203 - Tilskudd Lekeplass	0	0	0	
3204 - Øvre Løkkaskogen Grøntanlegg	33 000	30 000	3 000	17 000
3205 - Diverse inntekter	0	0	0	
3900 - Purregebyr	450	0	450	
Sum salgs- og driftsinntekt	**856 652**	**852 000**	**4 652**	**1 019 200**
LØNNSKOSTNAD				
5000 - Styrehonorar og lønn	−110 000	−100 000	−10 000	−100 000
Sum lønnskostnad	**−110 000**	**−100 000**	**−10 000**	**−100 000**
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6340 - Strøm	−114 510	−100 000	−14 510	−100 000
6600 - Reparasjon og vedlikehold	−52 629	−30 000	−22 629	−50 000
6601 - Brøyting	−75 426	−70 000	−5 426	−85 000
6602 - Strøing	−62 876	−60 000	−2 876	−70 000
6603 - Grøntanlegg	−137 396	−95 000	−42 396	−150 000
6604 - Feiing og garasjevask	−41 744	−30 000	−11 744	−45 000
6605 - Dugnadskostander	−7 646	−10 000	2 355	−10 000
6606 - Drift Sameiet Løkkaskogen 14	−24 159	−19 000	−5 159	−27 000
6619 - Vedlikehold av lekeplasser	−16 093	−10 000	−6 093	0
6790 - Rådgivningstjenester	−3 688	0	−3 688	0
6890 - Diverse	−32 460	−20 000	−12 460	−30 000
6910 - Kollektiv TV og Bredbånd	−245 313	−290 000	44 687	−322 000
7740 - Øredifferanser	0	0	0	
7770 - Bank- og kortgebyr	−4 121	−5 000	879	−6 000
7799 - Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	−13 000	0	−13 000	0
Sum annen driftskostnad	**−831 062**	**−739 000**	**−92 062**	**−895 000**
8040 - Renteinntekt, skattefri	1 574	0	1 574	
Sum	**1 574**	**0**	**1 574**	
SUM	**−82 836**	**13 000**	**−95 836**	**24 200**

Løkkaskogen Interesselag

Protokoll - Årsmøte 2026

Dato: 25.03.2026 18:00

Sted: Slemdal Skole - AKS rommet. Inngang A hovedbyggning

Sak 26/2/1, orienteringssak

Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Anna Electra Farsund Achram, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Sak 26/2/2, vedtakssak

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Anna Electra Farsund Achram velges som møteleder, og Stein Nestvold velges til å underskrive protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/3, vedtakssak

Godkjenning av innkalling og saksliste

1. Åpning av møte
2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Styrets årsberetning 2025
5. Regnskap 2025
6. Budsjett 2026 og fastsettelse av årskontingent
7. Valg av revisor
8. Markiseforslag
9. Forslag om å oppheve vedtektenes punkt 3d
10. Alternativ ordlyd til vedtektene punkt 3d
11. Eventuelt

Vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/4, orienteringssak

Styrets årsberetning 2025

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Anna Electra Farsund Achram	styreleder
Martin W. Holm	kasserer/styremedlem
Alina Svenning	styremedlem

Styrets arbeid

Styremøter

Det har i hovedsak vært avholdt månedlige styremøter i perioden, i tillegg til løpende kontakt mellom styremedlemmene på e-post og telefon ved behov.

Regnskap

Regnskapsåret følger kalenderåret og omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2025.

Sameiet Løkkaskogen 14

Interesselaget betalte i 2025 en avgift til sameiet på 24 159 NOK.

Ny avtale inngått med Global Connect

Styret inngikk 26.06.2025 avtale med Global Connect om etablering av ny fiberinfrastruktur til interesselagets medlemmer. Omlegging til fiber er planlagt med samme infrastruktur som Telia coaxkabel ligger i dag.

Avtale om Norgespris

Styret tegnet avtale om Norgespris i oktober 2025.

Drift og vedlikehold

Snørydding og strøing

Maskinell snørydding og strøing av Interesselagets fellesarealer for sesongen 2025/2026 (15. oktober – 15. april) er utført av Skandinavisk Utemiljø til en kostnad på **138 303 NOK inkl. mva**.

Beløpet ble fakturert og kostnadsført i 2025.

Konrad har påtatt seg ansvaret for måking av trappene.

Grøntanlegg, garasjevask og renhold av utearealer

MSS-Maskinell SnøService AS har utført arbeider ifm. drift av grøntområdene. Avtalen omfatter gressklipping, kantklipping, trimming av hekk og busker ved behov, samt vårfeiing og spyling av utearealer.

Feiing og garasjevask ble utført våren 2025. Behovet for garasjevask vurderes årlig.

Det har i tillegg vært ekstraordinære kostnader til beskjæring som følge av henvendelser fra Renovasjonsetaten. Bakgrunnen har vært gjentatte avviksmeldinger fra renovasjonssjåfører om hekkvekst inn mot fellesarealene, noe som har medført smalere kjørebane og risiko for skade på kameraer og sidespeil på renovasjonsbilene.

Dugnad

Fjorårets dugnad ble gjennomført 23. april. Styret vil komme tilbake til dato for årets dugnad.

Vi bor i et fellesskap uten vaktmester, og styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde fellesarealene ryddige og velstelte.

Større prosjekter

Oppgradering av lekeplass

Lekeområdet ved rekke 16 (huskestativet), er satt i stand og ferdigstilt gjennom ekstraordinær dugnadsinnsats. Det er også plantet to trær, ett epletre og ett morelltre.

Bygningsmessige endringer

Styret vil minne om at alle bygningsmessige arbeider skal forelegges styret for vurdering i tråd med vedtektene. Dette bidrar til å ivareta et helhetlig og enhetlig uttrykk i interesselaget.

Styret vil videre minne om at slike prosesser ofte tar tid, og at beboere som planlegger endringer bør ta høyde for nødvendig saksbehandling. Søknader bør derfor sendes inn i god tid for å unngå unødvendige forsinkelser.

Kjøp og salg

Det ble solgt 2 boliger i løpet av 2025.

Avslutning

Styret takker alle beboere for innsatsen i året som har gått, og ser frem til et nytt år med fortsatt godt samarbeid og videre utvikling av fellesskapet.

Sak 26/2/5, vedtakssak

Regnskap 2025

Se vedlagt regnskap, balanse og revisjonsberetning for regnskapsåret 2025.

Noter til regnskapet

1. **Grøntanlegg.** Avviket skyldes ekstraordinære kostander til beskjæring etter klager fra Renovasjonsetaten. Styret har ansvar for vedlikehold av Interesselagets fellesarealer, herunder å sikre tilstrekkelig fremkommelighet for offentlige tjenester.
2. **Reparasjon og vedlikehold.** Avviket skyldes utbedring av utebelysning.
3. **Strøm.** Avviket skyldes høyere strømpriser enn budsjettert.
4. **Diverse.** Avviket skyldes kostnader til arkitekt i forbindelse med arbeid knyttet til gjerder, ref. vedlegg til vedtektene behandlet på fjorårets årsmøte.

Øvrige avvik skyldes i hovedsak prisjusteringer og et noe forsiktig budsjettert kostnadsnivå.

Det samlede avviket mot budsjett utgjør 96 000 i det fremlagte regnskapet. Det reelle avviket vurderes imidlertid til 192 000, som følge av prisøkning og endret periodisering i Telia-avtalen, herunder overgang fra a konto-fakturering til kvartalsvis fakturering.

Vedtak

Regnskapet for 2025 er godkjent

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/6, vedtakssak

Budsjett 2026 samt fastsettelse av årskontingent

Forslag til budsjett for 2026 fremgår av kolonnen til høyre i det vedlagte regnskapet.

Særskilte kommentarer.
Effekten av den nye avtalen om fibernett vil ikke få full virkning i løpet av 2026. For øvrig er det i budsjetteringen tatt høyde for prisjusteringer.

Etter flere år med generelle kostnadsøkninger og et negativt resultat i regnskapet, er interesselagets egenkapital nedbygd. På denne bakgrunn foreslår styret at årskontingenten for 2026 settes til 17 400 NOK per boenhet.

Årskontingenten foreslås fakturert i fire terminer; 1. januar, 1. april, 1. juli, og 1. oktober.

Vedtak

Årsmøtet vedtar budsjett for 2026 slik det er fremlagt. Årskontingenten fastsettes til kr 17 400 per boenhet per år, fordelt på fire terminer. Budsjettets inntektsside justeres til kr 922 200.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/7, vedtakssak

Valg av revisor

Årsmøtet skal velge revisor for 2026 regnskapet. Syret foreslår ekstern revisjon fra regnskapsfører Elin Thune-Sandaas.

Vedtak

Forslaget godkjennes

Vedtaket var enstemmig.

Markiseforslag

På årsmøtet i fjor ble det fattet vedtak knyttet til markisefarger i Løkkaskogen Interesselag. Styret ble i den forbindelse bedt om å komme tilbake med forslag til markisefarger som inkluderer et lysere alternativ.

Styret foreslår at fargen **Sandatex 5380/327** tas inn som et lysere og mer nøytralt alternativ til **Sandatex 407/25 (gul),** som for øvrig er utgått fra leverandørens sortiment.

Forslaget tar utgangspunkt i interesselagets vedtektsfestede fasadefarger samt Sandatex' fargekart.

Styret foreslår at følgende tre farger godkjennes som markisefarger i Løkkaskogen interesselag:

- Sandatex **873/78**
- Sandatex **407/727**
- Sandatex **5380/327**

Fargene vurderes å harmonere godt med bebyggelsens fasader og bidra til et enhetlig og helhetlig uttrykk i området.

For å bevare et samlet estetisk preg på bebyggelsen foreslår styret at disse markisefargene **vedtektsfestes**, slik at fremtidige utskiftninger følger samme standard. Det er fritt valg av leverandør ved anskaffelse av markiser, for eksempel Kjells Markiser, så lenge markiseduken leveres i en av de vedtatte fargene.

Styret foreslår videre at det tas inn i vedtektene at dersom en av de vedtatte fargene senere utgår fra leverandørens sortiment, gis styret fullmakt til å erstatte den med en tilnærmet lik og nærmest mulig tilsvarende farge, uten at saken må behandles på nytt av årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak

Styret får i oppgave å finne ett lysere alternativ, og revurdere antall alternativer. Styret prioritere saken og den vil bli behandlet på ekstraordinært årsmøte (digitalt)

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/9, vedtakssak

Forslag om å oppheve vedtektenes punkt 3d

Terje Sydhagen foreslår at punkt 3d i vedtektene oppheves, og slik at styret til enhver tid skal styre innenfor de økonomiske rammer og det budsjett som er vedtatt av årsmøte.

Gjeldende bestemmelse i punkt 3d lyder:
Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dennes vegne. Økonomiske disposisjoner ut over ett beløp tilsvarende ett års innbetalt kontingent må forlegges medlemmene til godkjennelse. Ethvert opptak av lån eller forpliktelser ut over ett års innbetalt kontingent må forlegges årsmøte for forhåndsgodkjenning.

Etter styrets vurdering bidrar bestemmelsen til å tydeliggjøre hvilke økonomiske disposisjoner og forpliktelser som må forelegges medlemmene eller årsmøtet, og fungerer dermed som en viktig vedtektsfestet ramme for styrets handlefrihet i saker av større økonomisk betydning.

Styret anbefaler ikke at bestemmelsen oppheves.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtak

Punkt 3D oppheves ikke.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/10, vedtakssak

Alternativ ordlyd i vedtektene punkt 3d

På årsmøtet i fjor, under sak 8, ble følgende vedtatt:

Styret får i oppgave å legge frem et alternativt forslag til punkt 3 bokstav d), som handler om styrets adgang til å forplikte Interesselaget ved enkeltdisposisjoner tilsvarende ett års innbetalt årskontingent. Det ble uttrykt ønske om at denne grensen reduseres.

Styret har på denne bakgrunn innhentet en vurdering fra Huseierne. Vurderingen følger vedlagt.

Huseierne peker på at det kan være hensiktsmessig å skille mellom utgifter til vanlig forvaltning og vedlikehold av eksisterende anlegg, og kostnader knyttet til nye tiltak eller påkostninger.

Styret foreslår på denne bakgrunn at vedtektene punkt 3 d endres til følgende ordlyd:

«*Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dets vegne. Tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og som innebærer kostnader som overstiger 50 % av samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, skal godkjennes av årsmøtet. Opptak av lån og andre økonomiske forpliktelser som overstiger ett års samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, må forelegges årsmøtet for forhåndsgodkjenning.*»

Etter styrets vurdering gir dette en bedre avgrensning av styrets handlefrihet enn dagens bestemmelse, samtidig som styret beholder nødvendig adgang til å ivareta ordinær drift og vedlikehold.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak

Årsmøtet vedtar at vedtektene punkt 3 d endres til følgende ordlyd:

«Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dets vegne. Tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og som innebærer kostnader som overstiger 50 % av samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, skal godkjennes av årsmøtet. Opptak av lån og andre økonomiske forpliktelser som overstiger ett års samlet årskontingent for gjeldende regnskapsår, må forelegges årsmøtet for forhåndsgodkjenning.»

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/2/11, diskusjonssak

Eventuelt

Det ble diskutert følgende:
- Grøntområder, lage en plan for hekker og vedlikehold ut mot fellesarealer.
- Oppfordring fra Ris vel om å bistå med å lage trapp i stien opp mot Dagaliveien.
- Hengere på øvre parkering. Denne plassen er privat grunn, og snuplassen er kommunal.
- Styret fikk i oppgave å vurdere alternative tiltak for å redusere bilkjøring på interesselagets veier, herunder fartsdumper og bom. Dette er et gjentakende tema som har blitt mer aktualisert med hjemleveringer av f. eks. postforsendelser, og matkasser.
- Henvendelser til styret og generelt i Interesselaget skal skje på en ordentlig måte.

2026-03-30 17:41:57

Martin Holm

bankID

NO BankID - ad5e3763-fc9c-481d-9892-f5ae027a7f45

2026-03-31 09:36:48

Electra Farsund Achram

bankID

NO BankID - 00900eef-fa9f-4eed-9efa-d28205556dde

2026-03-31 09:53:37

Stein Andreas Nestvold

bankID

NO BankID - dd66dfe0-eb6a-4a08-920c-082823c2d81a

Til styret/årsmøte,

Jeg har gjennomgått regnskapet, og kontrollert føringer i tillegg til stikkprøve kontroller av bilag.

Det har ikke blitt avdekket noe feil ved mine stikkprøver og bank kontoene stemmer per måned gjennom hele året og per 31.2.2025.

Regnskapet ser bra ut, lite utestående fordringer og ellers et ryddig regnskap.

Det er i 2025 er underskudd, men mye lavere enn i 2024, det er bra.

Egenkapitalen er likevel brukt opp per 31.12.

Men det er opp til beboere og styret om det skal være en opparbeidet egenkapital, eller om det bare skal være et nullspill.

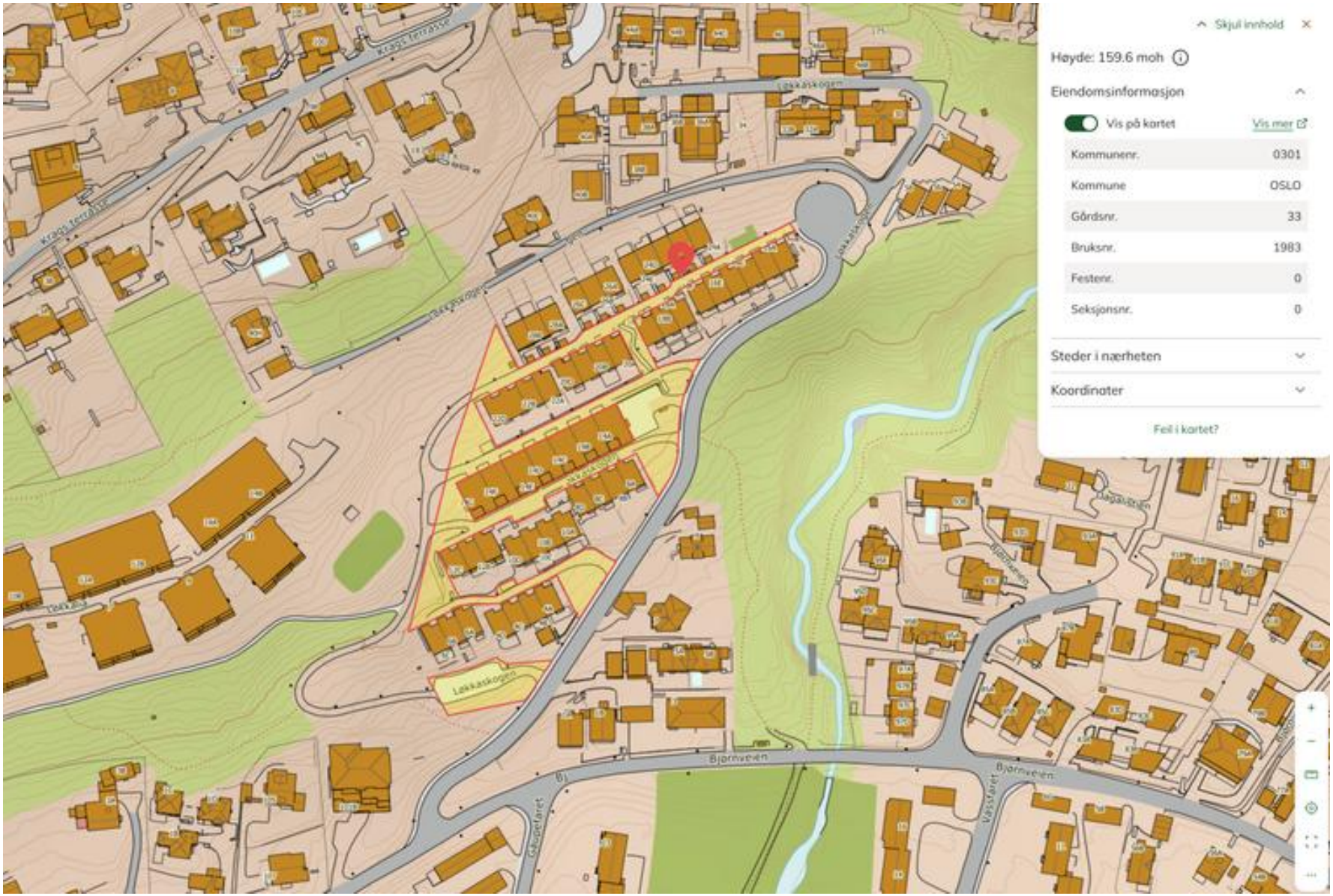
Med vennlig hilsen

Elin Thune-Sandaas
Statsautorisert regnskapsfører/kundeansvarlig

Mobile: (+47) 479 – 38 805
E-mail: eth@norian.no
Address: Bredochsgate 1, NO-3256 Larvik, Norway



Disclaimer: This message (including any attachments) contains confidential information intended for a specific individual and purpose, and is protected by law. If you are not the intended recipient, you should delete this message and are hereby notified that any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited.


Skjul innhold
Høyde: 159.6 moh
Eiendomsinformasjon
Vis på kartet
Vis mer
Kommunenr. 0301
Kommune OSLO
Gårdsnr. 33
Bruksnr. 1983
Festenr. 0
Seksjonsnr. 0
Steder i nærheten
Koordinater
Feil i kartet?
Bjørnsveien
Løkkaskogen

annet er oppgitt i reguleringsplanen for området. For å finne ut hvor byggegrensen går, må du finne veitypen og hvilken veglov som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt.

Veglovens bestemmelser gjelder imidlertid ikke dersom reguleringsplanen definerer hvor langt du kan bygge fra veien. Avstanden kan for eksempel være definert gjennom en byggegrense eller en byggelinje.

Her er en oversikt over byggegrensen til vei i de ulike veglovene:

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til riksvei	Mål avstanden fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	regulert veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	regulert veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	regulert veikant
1. januar 1964 - 30. juni 1996	12,5 meter	30,0 meter	veiens regulerte midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje

Vær oppmerksom på at vegloven også sier at avstanden til sykkelvei skal være 15 meter.

Tegnforklaring

- Riksvei
- Riksvei (tunnel)
- Gang- og sykkelvei langs riksvei
- Kommunal vei
- Gang- og sykkelvei langs kommunal vei
- Privat vei



Oslo

Utskriftsdato: 07.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2040 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Løkkaskogen 28B 0773 OSLO
Fakturamottaker:	Sydhagen Marit Hornslien Løkkaskogen 28b 0773 OSLO
Eiernavn:	Sydhagen Marit Hornslien

Kommunale avgifter	NOK 16 181,59
Eiendomsskatt	NOK 4 211,00
Totalt	NOK 20 392,59

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**5 106,56**	**0,00**	26090000012116014	12222671	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**5 106,56**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 211,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	4 091,27
Vann- og avløpsgebyr	11 853,32
Totale avgifter	**20 392,59**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 2040	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Løkkaskogen 28 B, gatenr 14497	**Grunnkrets:**	4906	Løkkaskogen
	0773 Oslo	**Valgkrets:**	703	Svendstuen skole
		Kirkesogn:	1050401	Ris
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.01.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	233,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	15.05.2017	Avgiver	0301/33/3143	-1 468,3
	Matrikkelført:	30.11.2017	Berørt	0301/33/427	0,0
			Berørt	0301/33/431	0,0
			Berørt	0301/33/1962	0,0
			Berørt	0301/33/2039	0,0
			Berørt	0301/33/2040	0,0
			Berørt	0301/33/2085	0,0
			Berørt	0301/999/106	0,0
			Mottaker	0301/33/19	1 468,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	25.11.2013	Avgiver	0301/33/429	-119,5
	Matrikkelført:	25.11.2013	Berørt	0301/33/19	0,0
			Berørt	0301/33/427	0,0
			Berørt	0301/33/430	0,0
			Berørt	0301/33/431	0,0
			Berørt	0301/33/536	0,0
			Berørt	0301/33/682	0,0
			Berørt	0301/33/1962	0,0
			Berørt	0301/33/1963	0,0
			Berørt	0301/33/1994	0,0
			Berørt	0301/33/2031	0,0
			Berørt	0301/33/2032	0,0
			Berørt	0301/33/2033	0,0
			Berørt	0301/33/2034	0,0
			Berørt	0301/33/2035	0,0
			Berørt	0301/33/2036	0,0
			Berørt	0301/33/2037	0,0
			Berørt	0301/33/2038	0,0
			Berørt	0301/33/2039	0,0
			Berørt	0301/33/2040	0,0
			Berørt	0301/33/2085	0,0
			Berørt	0301/33/2149	0,0
			Berørt	0301/33/2154	0,0
			Berørt	0301/33/2155	0,0
			Berørt	0301/33/2156	0,0
			Berørt	0301/33/2157	0,0
			Berørt	0301/33/2159	0,0
			Berørt	0301/33/2160	0,0
			Berørt	0301/33/2161	0,0
			Berørt	0301/33/2199	0,0
			Berørt	0301/33/2200	0,0
			Berørt	0301/33/2222	0,0
			Berørt	0301/33/2440	0,0
			Berørt	0301/33/2723	0,0
			Berørt	0301/33/2838	0,0
			Berørt	0301/33/3108	0,0
			Berørt	0301/999/106	0,0
			Mottaker	0301/33/3143	119,5

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	25.11.2013	Avgiver	0301/33/427	-132,7
	Matrikkelført:	25.11.2013	Berørt	0301/33/19	0,0
			Berørt	0301/33/429	0,0
			Berørt	0301/33/430	0,0
			Berørt	0301/33/431	0,0
			Berørt	0301/33/536	0,0
			Berørt	0301/33/682	0,0
			Berørt	0301/33/1962	0,0
			Berørt	0301/33/1963	0,0
			Berørt	0301/33/1994	0,0
			Berørt	0301/33/2031	0,0
			Berørt	0301/33/2032	0,0
			Berørt	0301/33/2033	0,0
			Berørt	0301/33/2034	0,0
			Berørt	0301/33/2035	0,0
			Berørt	0301/33/2036	0,0
			Berørt	0301/33/2037	0,0
			Berørt	0301/33/2038	0,0
			Berørt	0301/33/2039	0,0
			Berørt	0301/33/2040	0,0
			Berørt	0301/33/2085	0,0
			Berørt	0301/33/2149	0,0
			Berørt	0301/33/2154	0,0
			Berørt	0301/33/2155	0,0
			Berørt	0301/33/2156	0,0
			Berørt	0301/33/2157	0,0
			Berørt	0301/33/2159	0,0
			Berørt	0301/33/2160	0,0
			Berørt	0301/33/2161	0,0
			Berørt	0301/33/2199	0,0
			Berørt	0301/33/2200	0,0
			Berørt	0301/33/2222	0,0
			Berørt	0301/33/2723	0,0
			Berørt	0301/33/2838	0,0
			Berørt	0301/33/3108	0,0
			Berørt	0301/999/106	0,0
			Mottaker	0301/33/3143	132,8

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.04.1984	Avgiver	0301/33/19	-1 468,0
	Matrikkelført:	25.11.2013	Berørt	0301/33/427	0,0
			Berørt	0301/33/429	0,0
			Berørt	0301/33/430	0,0
			Berørt	0301/33/431	0,0
			Berørt	0301/33/536	0,0
			Berørt	0301/33/682	0,0
			Berørt	0301/33/1962	0,0
			Berørt	0301/33/1963	0,0
			Berørt	0301/33/1994	0,0
			Berørt	0301/33/2031	0,0
			Berørt	0301/33/2032	0,0
			Berørt	0301/33/2033	0,0
			Berørt	0301/33/2034	0,0
			Berørt	0301/33/2035	0,0
			Berørt	0301/33/2036	0,0
			Berørt	0301/33/2037	0,0
			Berørt	0301/33/2038	0,0
			Berørt	0301/33/2039	0,0
			Berørt	0301/33/2040	0,0
			Berørt	0301/33/2085	0,0
			Berørt	0301/33/2149	0,0
			Berørt	0301/33/2154	0,0
			Berørt	0301/33/2155	0,0
			Berørt	0301/33/2156	0,0
			Berørt	0301/33/2157	0,0
			Berørt	0301/33/2159	0,0
			Berørt	0301/33/2160	0,0
			Berørt	0301/33/2161	0,0
			Berørt	0301/33/2199	0,0
			Berørt	0301/33/2200	0,0
			Berørt	0301/33/2222	0,0
			Berørt	0301/33/2723	0,0
			Berørt	0301/33/2838	0,0
			Berørt	0301/33/3108	0,0
			Berørt	0301/999/106	0,0
			Mottaker	0301/33/3143	1 468,0

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.04.1984	Avgiver	0301/33/1994	-58,4
	Matrikkelført:	25.11.2013	Berørt	0301/33/19	0,0
			Berørt	0301/33/427	0,0
			Berørt	0301/33/429	0,0
			Berørt	0301/33/430	0,0
			Berørt	0301/33/431	0,0
			Berørt	0301/33/536	0,0
			Berørt	0301/33/682	0,0
			Berørt	0301/33/1962	0,0
			Berørt	0301/33/1963	0,0
			Berørt	0301/33/2031	0,0
			Berørt	0301/33/2032	0,0
			Berørt	0301/33/2033	0,0
			Berørt	0301/33/2034	0,0
			Berørt	0301/33/2035	0,0
			Berørt	0301/33/2036	0,0
			Berørt	0301/33/2037	0,0
			Berørt	0301/33/2038	0,0
			Berørt	0301/33/2039	0,0
			Berørt	0301/33/2040	0,0
			Berørt	0301/33/2085	0,0
			Berørt	0301/33/2149	0,0
			Berørt	0301/33/2154	0,0
			Berørt	0301/33/2155	0,0
			Berørt	0301/33/2156	0,0
			Berørt	0301/33/2157	0,0
			Berørt	0301/33/2159	0,0
			Berørt	0301/33/2160	0,0
			Berørt	0301/33/2161	0,0
			Berørt	0301/33/2199	0,0
			Berørt	0301/33/2200	0,0
			Berørt	0301/33/2222	0,0
			Berørt	0301/33/2440	0,0
			Berørt	0301/33/2723	0,0
			Berørt	0301/33/2838	0,0
			Berørt	0301/33/3108	0,0
			Berørt	0301/999/106	0,0
			Mottaker	0301/33/3143	58,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.01.1979	Avgiver	0301/33/1983	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/33/2040	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkkaskogen 28 B	Bolig	124,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	29.03.1978
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	07.04.1978
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	29.04.1981
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	21.03.1979
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80812299			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			61,0		61,0				
H01	1		63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	29.03.1978
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.04.1978
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	29.04.1981
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81256357			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				

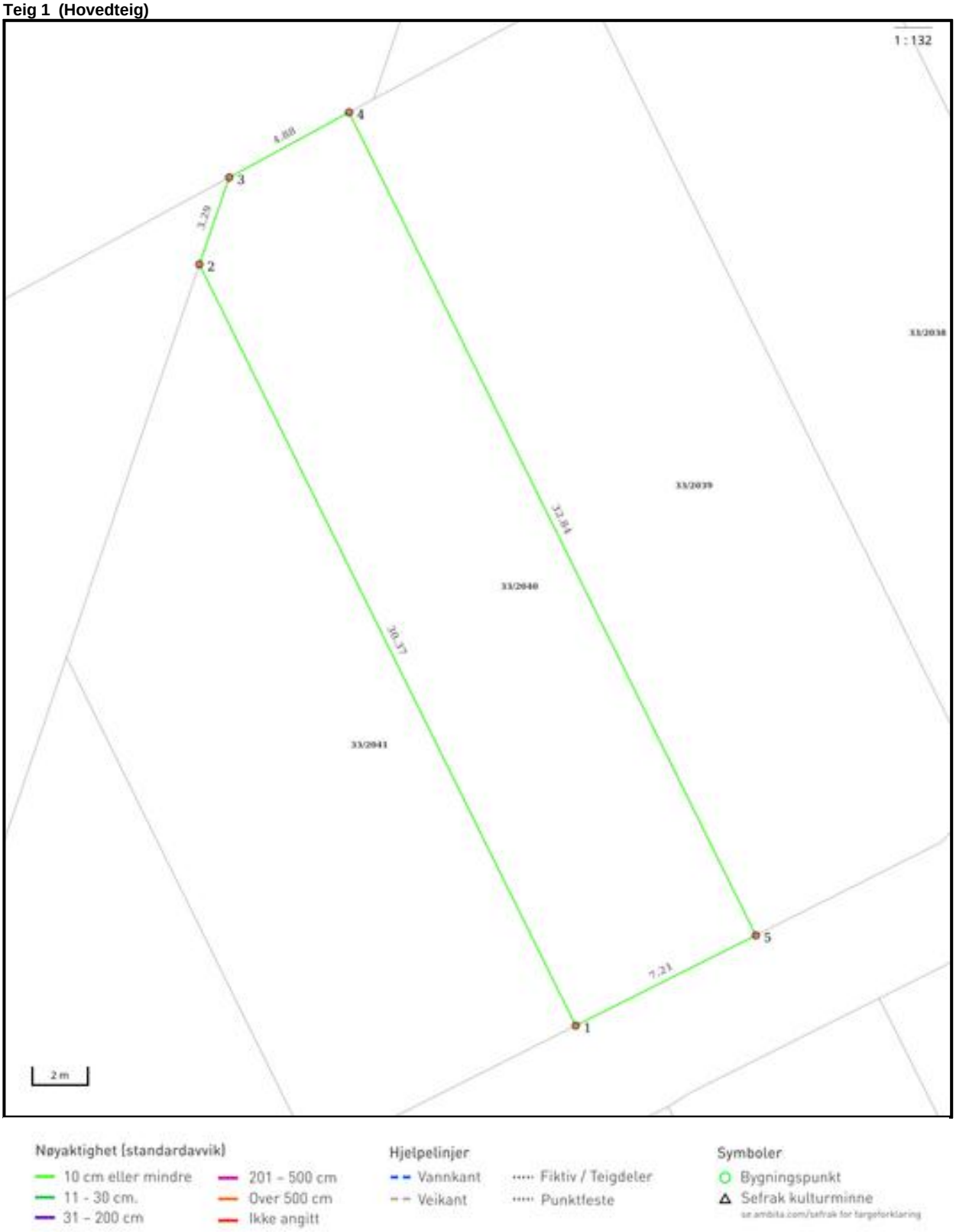
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 233,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

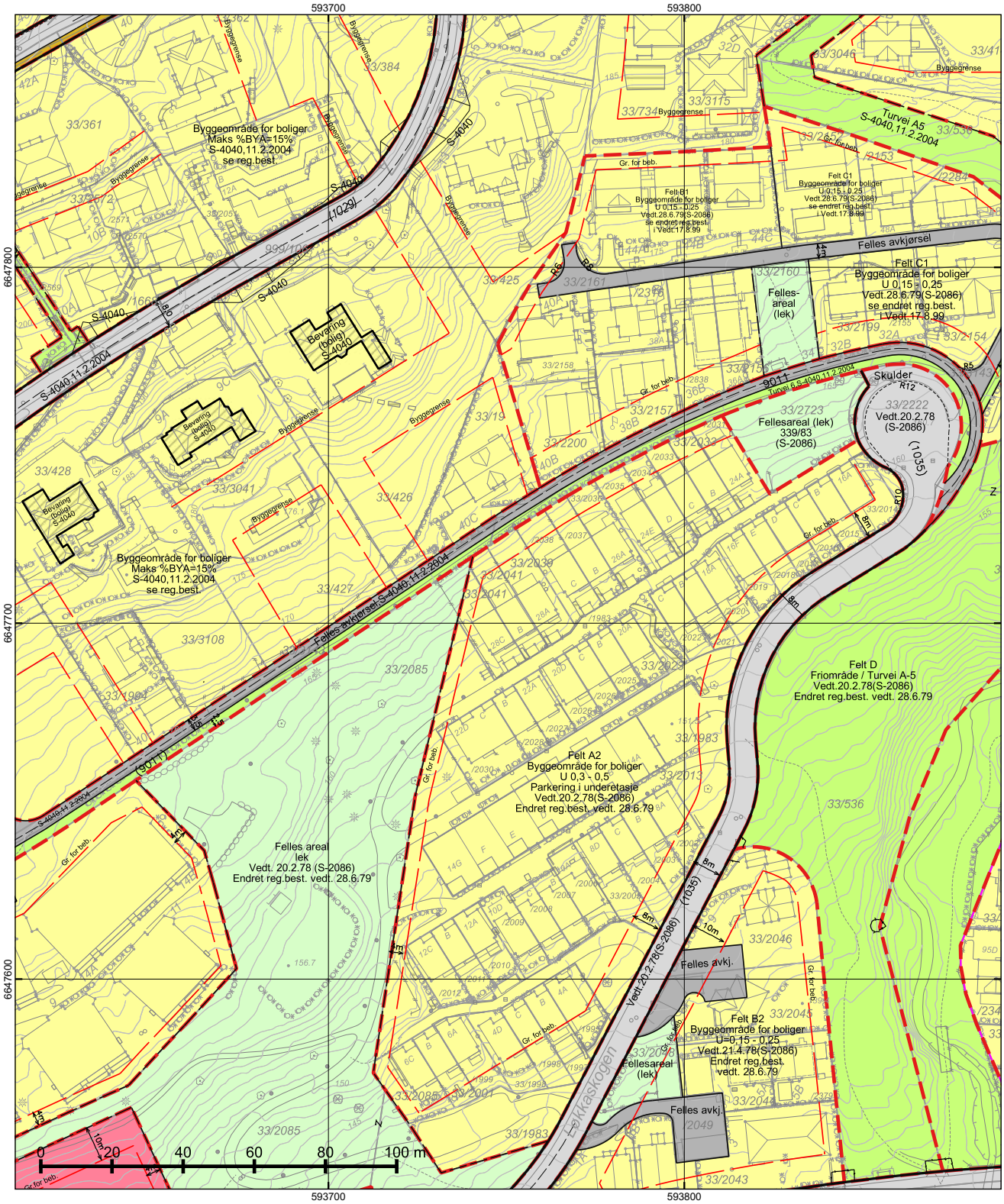
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 689,62	593 755,55	30,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 715,51	593 739,67	3,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 718,71	593 740,45	4,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 647 721,41	593 744,51	32,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 693,42	593 761,68	7,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

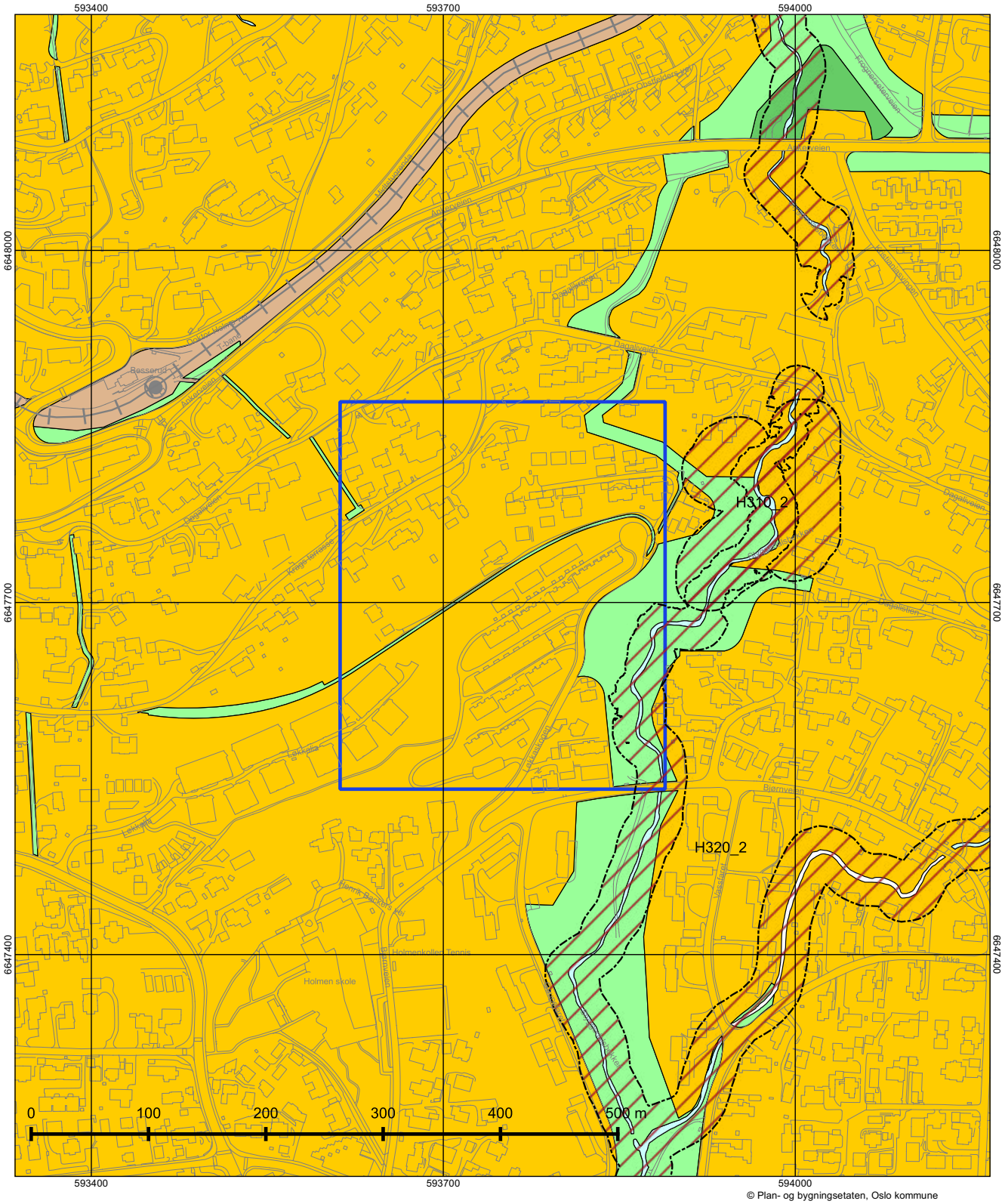
PlottID/Best.nr: 163918/ 86541140
Deres ref.:
Adresse: Løkkaskogen 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2040

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163918/86541140
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Løkkaskogen 28B

Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-6 kl.)	472 elever, 28 klasser	8 min / 0.6 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	406 elever, 16 klasser	17 min / 1.2 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	559 elever, 35 klasser	18 min / 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	520 elever, 24 klasser	25 min / 1.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	499 elever, 23 klasser	14 min / 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min / 2.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	9 min / 4.3 km

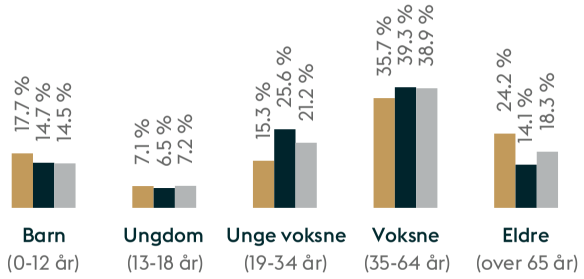
Offentlig transport

Lybekkveien	Linje 1N, 46	8 min / 0.6 km
Besserud	Linje 1	13 min / 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	9 min / 3.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	14 min / 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min / 8.5 km

Barnehager

Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	13 min / 0.9 km
Blåbærskogen barnehage (2-5 år...	23 barn	13 min / 1 km
Villa Utsikten Frilufts- og id...	27 barn	15 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkkaskogen/Besserud søndre	1 708	744
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Holmenkollen Tennisklubb	6 min
Gressbanen	10 min
Heming Treningssenter	23 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	26 min

«Deilig med nærhet til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ambita

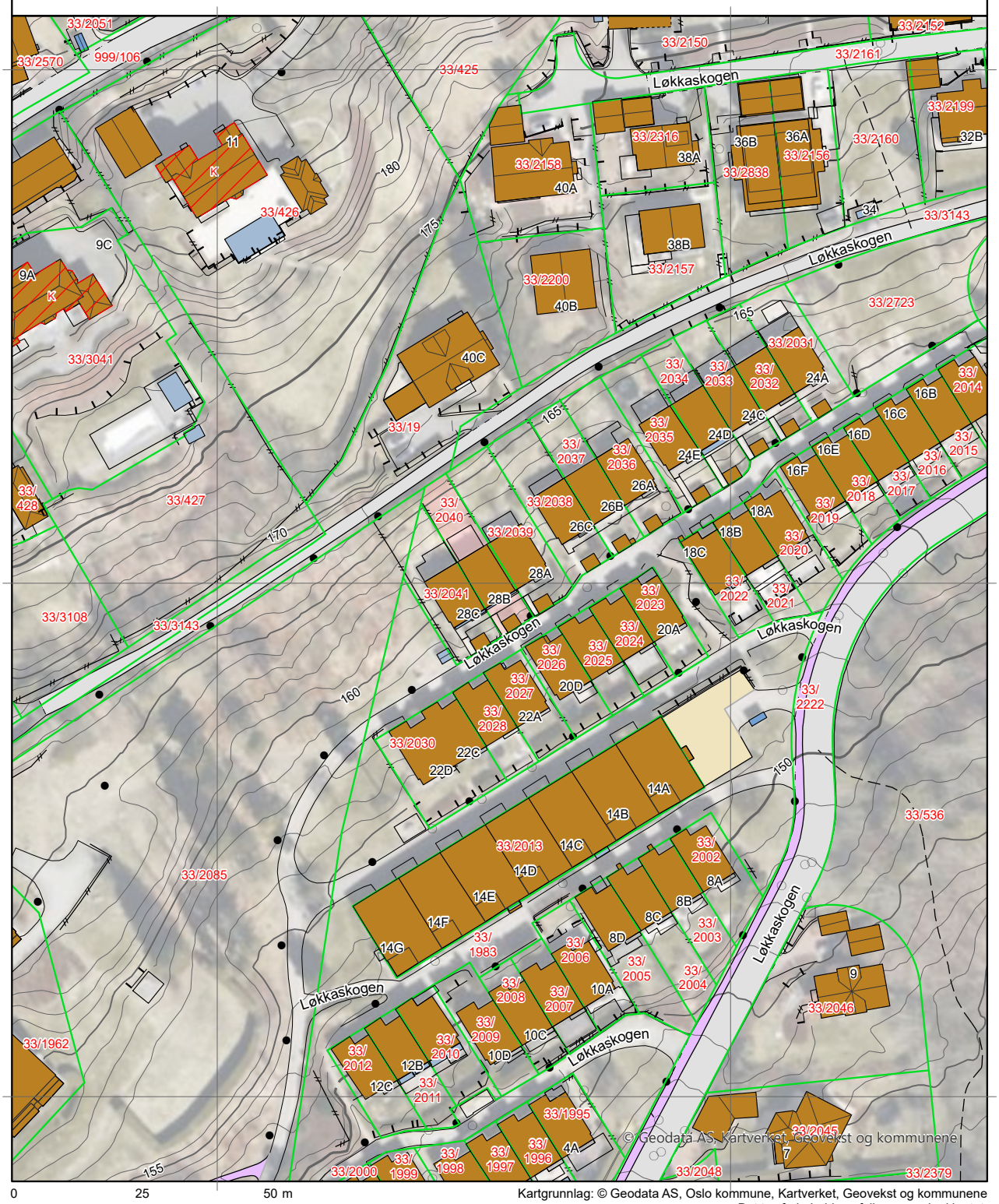
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/33/2040/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/33/2040/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



6577

01 MARS 1979

Oppløsning av sameie.

Nedennevnte sameiere i Løkkaskogen Sameie:

Erle Kristine Kvingan (100656[redacted])
Ragnhild Brudevold (201032[redacted])
Hans Petter Klyve (021232[redacted])
Elisabeth Helland-Hansen (270536[redacted])
Tor Fleischer (130735[redacted])
Kari Dønnum (020234[redacted])
Anne Christine Eichler (270946[redacted])
Ragnhild Fleischer Jacobsen (040947[redacted])
Tone Holmen (130239[redacted])
Andreas Fleischer (171041[redacted])
Erik Fleischer (120337[redacted])
Liv Catrine Klyve (100258[redacted])
Ole J. Holmen (130239[redacted])
Birgitte Omtvedt (070245[redacted])
Unn Veronica Klyve Mæleng (241153[redacted])
Anne Kjersti Kvalheim (271153[redacted])
Berit Ryen (220837[redacted])

oppløser herved sameiet i gnr. 33 bnr. 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041,i Oslo, slik at hver sameier heretter blir eneeier av egen tomt. Hans Petter Klyve som innehar 2/18 av sameiet får utlagt to tomter på sin lodd.

Det betales ingen kontante vederlag, da tomtene ansees likeverdige slik at hver sameier er tildelt en fysisk eiendom tilsvarende vedkommendes ideelle andel i sameiet.

Etter oppløsningen er eiendoms- og hjemmelsforholdet slik:

Gnr.	33	bnr.	2016	nr. 16c	Erle Kristine Kvingan (100656[redacted])
"	33	"	2017	" 16d	Ragnhild Brudevold (201032[redacted])
"	33	"	2018	" 16e	Hans Petter Klyve (021232[redacted])
"	33	"	2019	" 16f	Elisabeth Helland-Hansen (270536[redacted])
"	33	"	2020	" 18a	Tor Fleischer (130735[redacted])
"	33	"	2021	" 18b	Kari Dønnum (020234[redacted])
"	33	"	2022	" 18c	Anne Christine Eichler (270946[redacted])

Gnr.	33	bnr.	2031	nr. 24a	Ragnhild Fleischer Jacobsen (040947-[redacted])
"	33	"	2032	" 24b	Tone Holmen (130239-[redacted])
"	33	"	2033	" 24c	Andreas Fleischer (171041-[redacted])
"	33	"	2034	" 24d	Erik Fleischer (120337-[redacted])
"	33	"	2035	" 24e	Liv Catrine Klyve (100258-[redacted])
"	33	"	2036	" 26a	Ole J. Holmen (130239-[redacted])
"	33	"	2037	" 26b	Birgitte Omtvedt (070245-[redacted])
"	33	"	2038	" 26c	Unn Veronica Klyve Mæleng (241153-[redacted])
"	33	"	2039	" 28a	Hans Petter Klyve (021232-[redacted])
"	33	"	2040	" 28b	Anne Kjersti Kvalheim (271153-[redacted])
"	33	"	2041	" 28c	Berit Ryen (220837-[redacted])

Ved oppløsningen påheftes hver enkelt tomt følgende klausul:

1. Eieren og hans rettsetterfølgere plikter å være medlem av "Løkkaskogen Interesselag".

   Interesselaget forbeholdes panterett for inntil kr. 5.000,- i eiendommen som sikkerhet for forpliktelsene overfor laget. Panteretten har prioritet etter kr. 600.000,- uten opptrinnsrett.

2. Sameierne i Løkkaskogen Sameie har gjenkjøpsrett til eiendommen ved frivillig overdragelse innen 3 år fra d.d.. Dette gjelder dog ikke overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare kr. 600.000, regulert i h.t. Stormbulls indeks 1 A fra d.d. til tilbakebetaling finner sted.

Ingen av sameierne har sin bopel på eiendommene. Heller ikke har noens ektefelle eller begge sitt ervervsvirke knyttet til disse.

Verdien av hver tomt settes til kr 35.000,-.

6577

Oslo, den 22. februar 1979

På sameiernes vegne iflg. fullmakt

Ole J. Holmen
130239[redacted]

Erik Fleischer
120337-[redacted]

Carl Klyve
260926-[redacted]

Jeg bekrefter herved at utstederne har undertegnet i mitt nærvær og er over 20 år.

Otto Chr. Hagemann
høyesterettsadvokat
090326-[redacted]

Avskriftens riktighet bekreftes

15 SEPT. 1978 19697

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 33 bnr. 1983 Løkkaskogen, vei 1035 felt A 2 som ~~er bebygd/~~skal bebygges med rekkehus erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Skjøteinnehaver:

Oslo, den 11. august 1978
I styret for Løkkaskogen Sameie

Avskriftens riktighet bekreftes

enova

Energiattest



Adresse **Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377910**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80812299**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2040**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,55**

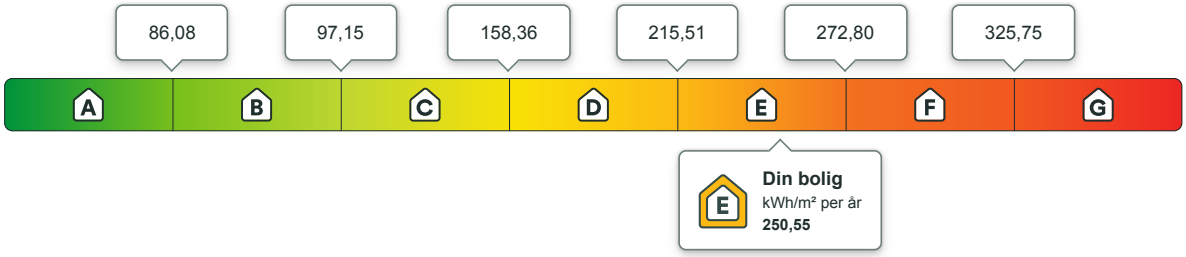
Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 068,35	**250,55**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Velkommen til

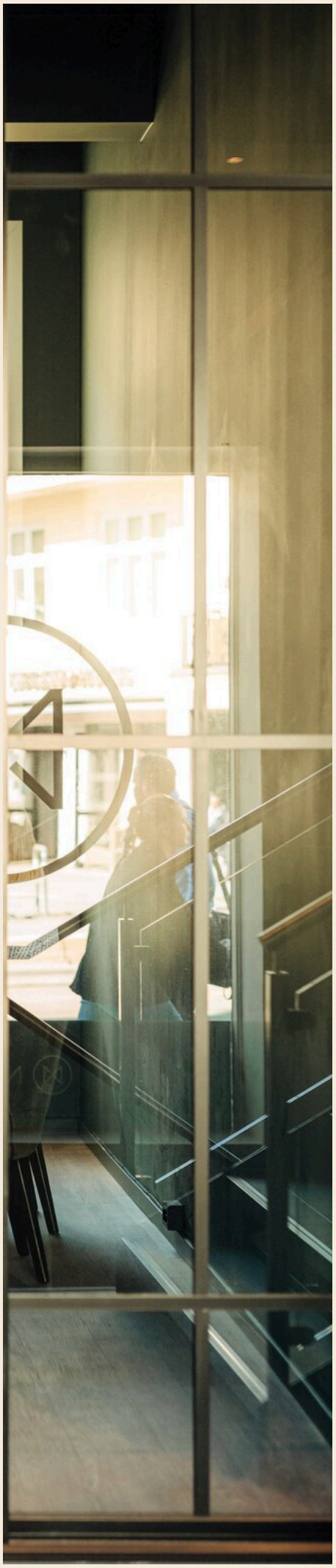
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

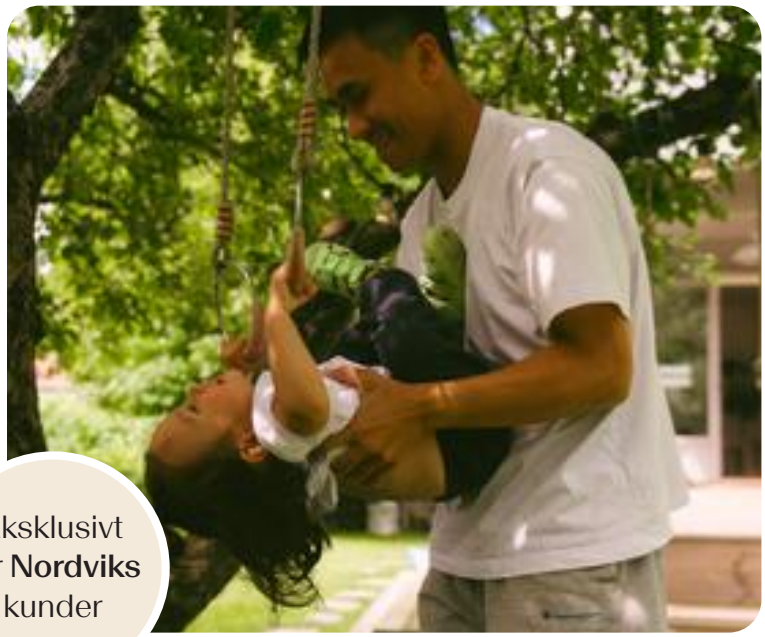
Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[Nordvik Frogner Hovedkontor]
22 12 90 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0631/25

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Løkkaskogen 28B, 0773 OSLO

Matrikkel: Gnr 33, bnr 2040 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Fredrick A. Haarr **Telefon:** 988 14 312 **E-post:** f.haarr@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312