NORDVIK

Løkkalia 1

3 soverom | 161 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Løkkalia 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
32	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.03.2026

Nøkkelinformasjon



Endeleilighet over to etasjer med fantastisk utsikt over Oslo og fjorden | 3 terrasser | Peis | 2 bad | 2 garasjeplasser

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**338 880,-**
Totalpris	**13 838 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 948,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Løkkalia 1, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En romslig og innholdsrik 4-roms endeleilighet over to plan med tre solrike terrasser og nydelig utsikt over Oslo og fjorden.

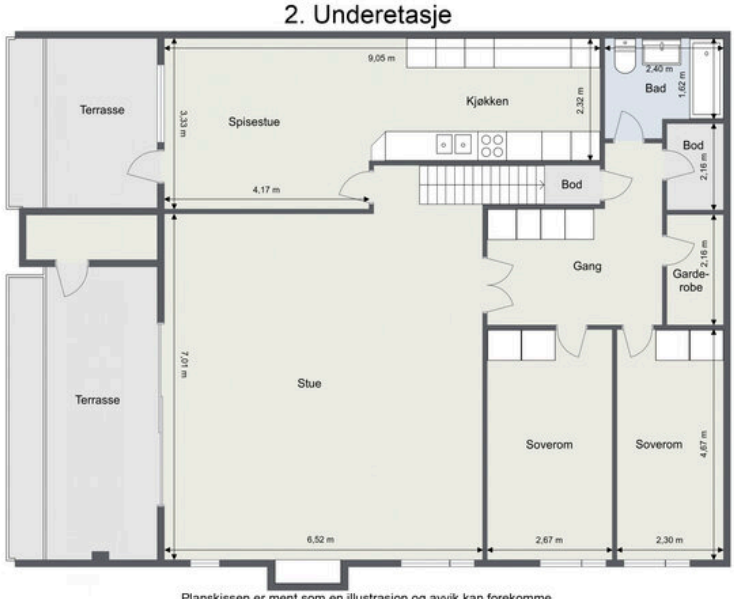
Høydepunkter:

- Endeleilighet over to plan
- Tre solrike terrasser, totalt 30 m², med nydelig utsikt
- Boligen har behov for noe modernisering, men har stort potensial
- Romslig stue med peis og adkomst til terrasse
- Tre soverom av god størrelse
- To baderom
- Separat vaskerom (bod)
- Skiferlagt entré/hall med gulvvarme og garderobe
- Stor kjellerbod på 10 m² samt fellesboder
- To biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg
- Velholdt og veldrevet sameie
- Sokner til Holmen skole
- Meget ettertraktet og barnevennlig beliggenhet
- Populært og veletablert boligområde

Planløsning

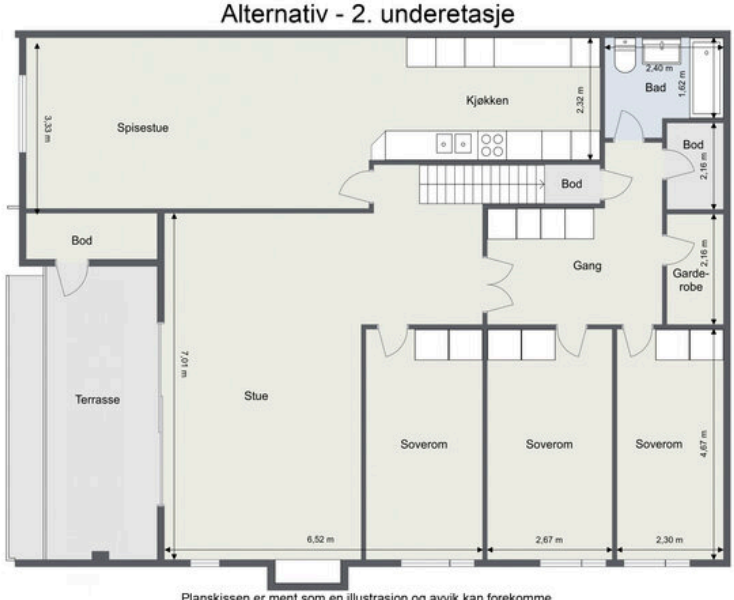
-2. Etasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 128 kvm

Løkkalia 1
2. Underetasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Løkkalia 1
Alternativ - 2. underetasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

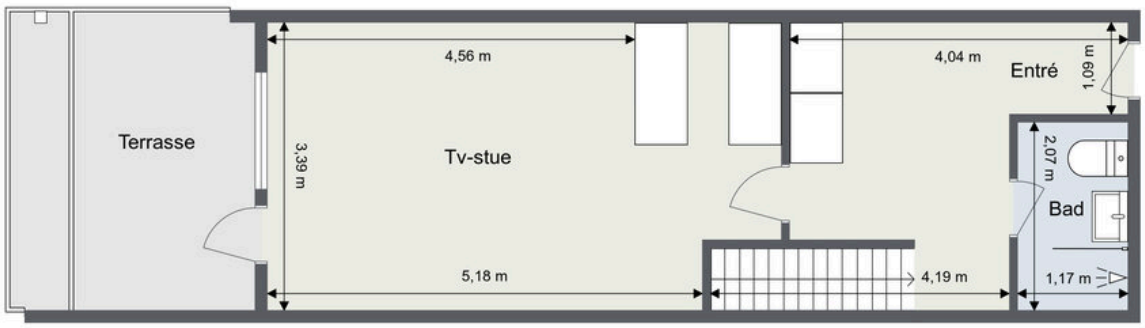
Alternativ plantegning

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Løkkalia 1

1. Underetasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.


























louisiana


uisiana












BOSCH
Sensitive Drying
Intelligence!
BOSCH
BOSCH

















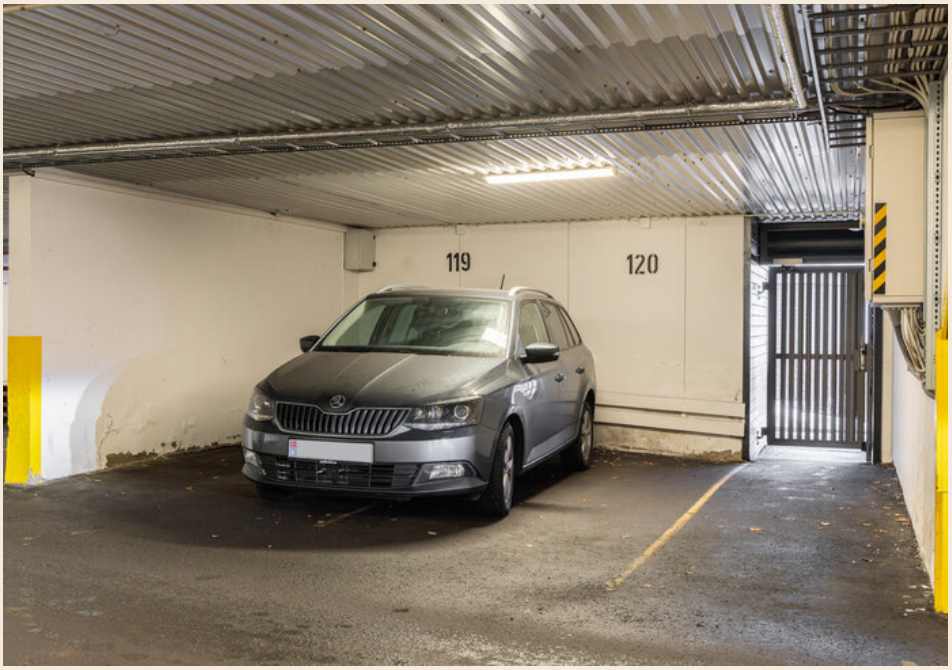






Det medfølger 2 biloppstillingsplasser (plass nr. 119 og 120) i felles garasjeanlegg.

Sameiet har lagt opp infrastruktur til el-bil lading som det er mulig å koble seg på ved kjøp av egen ladeboks.





Sameiets tomt ligger høyt og fritt i naturskjønne omgivelser og består for det meste av naturtomt. Opparbeidede områder med plen, prydbusker, trær og diverse beplantning. Fin turvei på nedsiden av byggene. Asfalterte internveier og felles sykkelbod.

Leiligheten har en naturskjønn og attraktiv beliggenhet mellom Gressbanen og Besserud ved foten av Holmenkollen.

Boligen ligger i en barnevennlig blindvei omgitt av store grøntområder, med gode solforhold, flott utsikt og lite innsyn.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0055/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Løkkalia 1, 0783 OSLO
Gnr 33, bnr 1962, snr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 1963 (ideell andel 1/90) i Oslo kommune

Selger
Mette Iuel

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
351 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 851 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
-1. og -2. etasje

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 174 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

-2. etasje:
BRA-i: 125 kvm. Bad, gang, bod, kott, garderobe, 2 soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse med adkomst fra stue og fra kjøkken.

Underetasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré/hall, bad og tv-stue (soverom).
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse med adkomst fra tv-stue (soverom).

-4. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 10 kvm.

Standard
Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap tilkoblet vann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad I:
Flislagt bad med elektriske varmekabler. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak. Badet er innredet med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Banemembran er synlig i deler av sluket.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Ukjent byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om alder på konstruksjonen.

Bad II:
Flislagt bad med elektriske varmekabler. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak. Badet er innredet med servant, toalett og innmurt badekar med dyser.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Banemembran er synlig fra luke i bod (tilstøtende rom). Det var ikke nødvendig å gjennomføre hulltaking på grunn av luke med tilkomst i våt sone fra tilstøtende rom.
Ukjent byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om alder på konstruksjonen.

Det er plassert vaskemaskin i bod under trappen.

Varmtvannstank:
Det er varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

Innvendige overflater:
Overflater gulv med parkett, heltre gulv og natursteins fliser.
Overflater vegger med malt strietapet og malt/behandlet panel.
Overflater himling med slette malte flater.

Peis/Ildsted:
Boligen har elementpipe og åpen peis.

Ventilasjon
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad. Friskluftsventiler over vinduer.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Årstall: 1978

Balkong:
Sydvendte balkonger i betongkonstruksjoner med fliser. Adkomst/utgang fra stue, kjøkken og tv-stue.
Blomsterkasser av betong.

Balkongdører:
Bygningen har malte balkongdører i tre, skyvebalkongdør i malt tre.

Entrédør:
Brann- og lydklassifisert entrédør.

Elektrisk anlegg:
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Diverse utstyr:
· Porttelefon med kamera.
· Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
· Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering
Det medfølger 2 biloppstillingsplasser (plass nr. 119 og 120) i felles garasjeanlegg.

Sameiet har lagt opp infrastruktur til el-bil lading som det er mulig å koble seg på ved kjøp av egen ladeboks.

Biloppstillingsplass følger leiligheten ved salg. Biloppstillingsplasser kan selges internt til seksjonseiere, se sameiets vedtekter.

Ved utleie av garasjeplasser skal beboere i Løkkalia prioriteres.

Det er installert kameraovervåking i garasjen.

Godt med gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom.

Se sameiets husordensregler punkt 7 for ytterligere informasjon.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Feil og mangler

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

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

anlegget?
Svar: Ja.
Beskriv: Lampe og kontakt er koblet til samme bryter i kjeller bod.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Lasse Jensen

Byggemåte
Takstmann har satt TG3 på følgende:

Kjøkken > 2. underetasje > Overflater og innredning
Alder på kjøkkeninnredning er ikke kjent eller opplyst.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein.
Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap tilkoblet vann.

Vurdering av avvik:
· Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
· Det er påvist lekkasje fra kjøkkenkranen, noe som er årsaken til TG3.

Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.
· Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i forbindelse med kjøleskap tilkoblet vann.
· Det er ikke montert komfyrvakt.
Dersom kjøkkenet er nyere enn 2010, var det krav til slike installasjoner.

Konsekvens/tiltak:
· Det må utbedres lekkasje fra kjøkkenkranen for å unngå vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Det er skifte av kjøkkenkran som er kostnadsestimert.
· Det bør monteres automatisk lekkasjestopper ved kjøleskap tilkoblet vann, samt komfyrvakt for å ivareta dagens krav til sikkerhet og forebygge vannskader og brannfare.

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet om kjøkkeninnredningens tilstand og om gjeldende forskriftskrav er oppfylt, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:
Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på beslag og karm.
Eldre vinduer har dårligere isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Det er også økt risiko for punktering av glass og trekk fra utette vinduer, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

· Ett vindu i stuen lot seg ikke åpne.

Forøvrig høy alder på vinduer.

Utvendig > Dører
Bygningen har malte balkongdører i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak:
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges.
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdører.

Innvendig > Overflater
Overflater gulv med parkett, heltre gulv og natursteins fliser.
Overflater vegger med malt strietapet og malt/behandlet panel.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis oppsprekking i skjøter på gulv som vil kunne variere med årstid.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene og vurdere utbedring ved forverring. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på gulvoverflatene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 28 mm gjennom hele rommet i spsisestuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 13 mm innenfor 2 meter i spsisestuen.

Det er kontrolmålt i følgende rom:
1. underetasje: entré og tv-stue.
2. underetasje: stue og spisestue.

Det må forventes enkelte skjevheter i alle rom.

Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:
Det bør gjennomføres kontroll av pipen/el-avtrekket for å avdekke årsak til dårlig trekk, samt innhentes dokumentasjon på utført feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen av manglende trekk og dokumentasjon er økt risiko for dårlig forbrenning, røykinnslag og potensiell brannfare.
· Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen. Mye tyder på at det er elektrisk avtrekk på pipen, men usikkert om dette fungerer.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for feiertilsyn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Røranlegget fremstår som originalt.

Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
· Avløpsanlegget fremstår som originalt.

Konsekvens/tiltak
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Det er plassert vaskemaskin i kott under trappen.

Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist sluk eller annen lekkasjesikring i rommet.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere sluk eller annen form for lekkasjesikring i rommet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen.
Manglende lekkasjesikring kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør.
Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak:
· Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse av membran mot dør medfører usikkerhet om tilstrekkelig fuktsikring, noe som kan føre til skjulte fuktskader i dør og omkringliggende konstruksjon.

Listverk bør males på alle sider for å redusere risiko for fuktopptak, og det bør vurderes å forbedre fuktsikringen

rundt døren for å unngå fremtidige skader.

Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

· Badet har kun sluk i dusjsonen, og det er tett avslutning på gulvet mot hovedgulvet.

Konsekvens/tiltak:
· Fliser med "bom" bør holdes under observasjon, da de har redusert evne til å tåle belastning og kan løsne eller sprekke over tid.
· Tett avslutning mot hovedgulv gjør at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ved negativ utvikling må utbedring påregnes.

Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Banemembran er synlig i deler av sluket.

Vurdering av avvik:
· Alder og utførelse av tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Dette medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
· Utstyret er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:
· Utstyret bør vurderes for utskifting, da alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer. Dette kan føre til skader på bygningsdeler og redusert brukervennlighet.

Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og topp slukrist. Membranen ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak:
· Det bør fremskaffes dokumentasjon på membran ved terskel, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
· Fliser med "bom" bør holdes under observasjon, da de har redusert evne til å tåle belastning og kan løsne over tid. Ved forverring må utbedring påregnes.

Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Banemembran er synlig fra luke i bod (tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
· Det er en åpen luke fra tilstøtende rom mot badet (under badekaret). Dette medfører at veggen under badekaret ikke er tett.
· Alder og utførelse av tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Dette medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
· Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, samt vurderes tiltak for å tette veggen under badekaret.

Manglende dokumentasjon og åpen konstruksjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har servant, toalett og innmurt badekar med dyser.

Vurdering av avvik:
· Utstyret er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:
· Utstyret bør vurderes for utskifting, da alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet.

Elektrisk anlegg:

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 1978 - Store deler av anlegget fremstår som originalt.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar: Ukjent - Det er ingen opplysninger eller dokumentasjon om el-anlegget.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ukjent.
Ingen arbeider i eierperioden i følge eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Svar: Nei. Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Svar: Nei. Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Svar: Ja.

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Ja - Det er påvist ubeskyttet ledning med berøringsfare på kjøkkenet.

Det foreligger ikke dokumentasjon samt lite opplysninger om el-anlegget. Manglende informasjon øker risikoen for feil som kan føre til brann.
Det anbefales derfor en full gjennomgang av det elektriske anlegget.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Innbo og løsøre
Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

· Hvitevarer i kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger ved handelen:

· Lampe i trapperom.
· Lampe i gang utenfor soverommet.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven.
Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om 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 https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet. Varmekabler på begge baderom og i entré/hall.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh (2025). 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

Felleskostnader
Kr 6 948,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader kr. 6 947,90

Herav:
Felleskostnader kr. 5 597,90
Kapitalinnkalling kr. 1 350,00

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, varmtvann, kabel-TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, renhold, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, drift og vedlikehold, mm.

Det pågår et maleprosjekt i sameiet som er planlagt ferdig i løpet av 2026. Maleprosjektet finansieres med månedlige kapitalinnkallinger via felleskostnadene (kr. 1 350,- pr. mnd). Kapitalinnkallingen avsluttes i august 2026 da er prosjektet fullført og fullfinansiert.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 6 948,- pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. 6 831,- for år 2025.
Kabel-TV/internett (Telia) kr. 720,- pr. mnd.
Alarm fra Verisure kr. 500,- pr. mnd.
Årlig avgift til velforening kr. 500,- pr. år.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innboforsikring kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 831,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

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 3 371 344,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 244 777,- 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. 10 000 000,-, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av kabel-TV/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Løkkalia Boligsameie, orgnr. 971271477

Om sameiet
Løkkalia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 271 477, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 3 tomter, herav:
Gårdsnr: 33, bruksnr 1962
Gårdsnr: 33, bruksnr 1963
Gårdsnr: 33. bruksnr 2085

Sameiets bygningsmasse består av til sammen 10 terrasseblokker på to eller tre boligetasjer. Seksjon 50 er vaktmesterleilighet som er eid av sameiet.

Selskapets hjemmeside: www.vibbo.no/lokkalia.

Kontaktinfo til styret:
lokkaliaboligsameie@styrerommet.no

· Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS
· Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
· Sameiets revisor er BDO AS.

Se vedlegg til husordensreglene for nærmere

informasjon. Ekstra informasjon vedrørende parkering følger husordensregler.

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Asbjørn Hanssen, e-post: lokkaliaboligsameie@styrerommet.no

Informasjon fra styreleder:
Mange leiligheter har internt et gammelt røropplegg og disse bør oppgraderes om det ikke er gjort. Vi har nylig hatt to vannskader pga dette og det kan koste eier dyrt pga følgeskader, dersom vedkommende ikke har forsikring utover innbo.

Forsikring:
Sameiets eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid i 2025

Generelt:
Styret har de to siste årene gjennomført forhandlinger med samtlige leverandører av tjenester i sameiet. De fleste ble signert i 2025 og alle avtaler medfører besparelser som muliggjorde et budsjett for 2026 uten økning i fellesutgifter. Noen besparelser har vi fått i 2025, men mesteparten kommer i 2026.

Vannlekkasjer:
Vi har hatt tre kompliserte vannskader i 2025. Dette skyldes uenighet mellom styret og takstfirmaene sine rapporter til forsikringsselskapet. Disse har ikke vært tilstrekkelig avklarende når det gjelder årsakssammenheng og skade. En sak gjenstår, og den dekker ikke forsikringen slik saken står nå.

Renovasjon:
Vi har i år kjørt et forsøk med redusert antall beholdere i hvert søppelrom som har medført reduksjon i gebyr. Med to unntak ved jul, har dette gått greit, så vi viderefører denne ordningen inntil videre. Men vi må bli enda bedre på sortering.

Energikartlegging:
Denne er gjennomført av Selvaag med tilskudd fra Enova så den er nå på plass. Vi går ikke videre med gjennomføring av tiltak slik situasjonen er i dag.

Langtidsplan for fremtidig tiltak/Tiltaksplan:
Utført av Selvaag. Den fikk vi inkludert i kartleggingsplanen uten kostnader for oss. LTP (langtidsplan) krever prioriteringer og tidsplaner. Det må det nye styret arbeide videre med, før det fremlegges for årsmøtebehandling.

Infrastruktur ladeanlegg;
Tilskudd fra Oslo kommune gjorde at styret har gjennomført oppgradering til WiFi i garasjen.

Dugnader/Sosialt:
Disse har også i år hatt meget gode oppmøter med stor innsats, sosialt med servering og godt resultat: Blant annet nytt gjerde ned mot Løkkaskogen, rydding, asfalt etc. Hyggelig sammenkomst i forbindelse med juletretenning med svært godt oppmøte. Styret vil ta sikte på en oppgradering av juletre i 2026.

Montering av vannmålere:
Gitt at vi beboere nå er bevisste på bruk av vann, så ligger det betydelige besparelser her.

Malingsprosjektet:
Betydelig bedre fremdrift i år enn i fjor. Mye på grunn av bedre vær og dyktige malere. Alt går rimelig godt ifølge tidsplanen, dog noe mer utgifter til murerarbeid enn antatt. Tidsfrister for ferdigstillelse av privat malerarbeid i 2026 vil bli fastsatt av styret.

Telia/Internett:
Nytt fiberanlegg ble lagt frem fra hovedknutepunktet i Kraghs vei til garasjen og videre frem til hver enkelt beboer. Det nye tilbudet er lagt inn en felles grunnpakke til alle. Systemet vi nå har er meget fleksibelt. Hver enkelt kan gå inn på sin side i Telia og endre etter sitt eget behov om de ønsker det. Øker du leveransen utover felles grunnpakke, må du betale det selv.

Vaktmester/Gartner:
Det har vært mye ekstra arbeid med Vaktmester Andersen, særlig på gartnersiden og i forbindelse med ny hekk. Styret har sjekket markedet på pris og kvalitet og ny leverandør blir Oslo & Viken Eiendomsdrift A/S (OVED) fra 1. mars 2026. Dette medfører betydelige besparelser, forenklete prosesser og forhåpentligvis bedre utførelse.

HMS gjennomgang:
Ble gjennomført hos samtlige beboere. Ikke alle besvarte, men alle fikk skriftlig oppfølging. Det blir da opp til hver enkelt å etterleve disse.

Renhold:
Etter befaringer og budrunde beholdt vi vår nåværende leverandør, da de var best på pris og responderte godt på dialog om nye lærepunkter.

Planer for 2026:
Malingsprosjektet ferdigstilles , ellers blir året et konsolideringsår og vi tar sikte på vanlig vedlikeholdsdrift.

Styret vil legge frem tanker om fremtidige utfordringer på årsmøtet.

Tidligere utført av større vedlikehold og rehabilitering:

2025/2026: Maleprosjekt
2015: Fasade- og terrasserehabilitering
2013: Fasaderehabilitering og maling av terrasser
2012: Omfattende tak- og fasaderehabilitering

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er ingen lån registrert for seksjon/sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 322 460,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 224 033,-.

Regnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnader som alle sameiere oppfordres til å delta på.

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

Se sameiets vedtekter punkt 3-2 og sameiets husordensregler punkt 11 for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6651957

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 523 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt ligger høyt og fritt i naturskjønne omgivelser og består for det meste av naturtomt. Opparbeidede områder med plen, prydbusker, trær og diverse beplantning. Fin turvei på nedsiden av byggene. Asfalterte internveier og felles sykkelbod.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en naturskjønn og attraktiv beliggenhet mellom Gressbanen og Besserud ved foten av Holmenkollen. Boligen ligger i en barnevennlig blindvei omgitt av store grøntområder, med gode solforhold, flott utsikt og lite innsyn. Området er veletablert, rolig og familievennlig, med kort vei til både marka og byen. Sameiet er kjent for et godt bomiljø med velholdte grøntarealer, lekeplasser og sittegrupper.

Her bor du med Nordmarka nærmest utenfor døren, med gode tur- og treningsmuligheter året rundt – blant annet skiløyper, lysløyper, sykkel- og turstier, samt nærhet til Frognerseteren og Sørkedalen. Om vinteren er Oslo Vinterpark på Tryvann og Wyller et populært utfartssted. Bogstadvannet ligger også i nærheten, med bade- og rekreasjonsmuligheter om sommeren og skøyter om vinteren. I området finner du også Bogstad Golfklubb og Bogstad gård med kafé, kulturtilbud og arrangementer.

Nabolaget byr på et bredt aktivitetstilbud med idrettshaller, fotballbaner, skiklubber og treningssentre. Boligen sogner til Holmen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. I nærheten ligger blant annet Gressbanen, Holmenkollen Tennisklubb, Njårdhallen og flere idrettslag.

Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker i nærheten, blant annet Meny på Gressbanen, Joker Holmenkollen og Coop Prix Besserud. På Røa finner du et bredt servicetilbud med butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol og apotek. Ytterligere servicetilbud finner du på Slemdal, Vinderen og Majorstuen, samt CC Vest på Lilleaker.

Kollektivtilbudet er også godt. Bussholdeplass i Lybekkveien ligger få minutters gange unna, med blant annet buss 46 til Majorstuen på ca. 13 minutter. Det er også gangavstand til T-bane på Besserud og Midtstuen.

Alt i alt en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og naturskjønne omgivelser med nærhet til servicetilbud, skoler og kollektivtransport.

Offentlig kommunikasjon
Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Holmen skole
Ungdomsskole: Midtstuen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (Boligblokk) datert 1979.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (Pipe) datert 1987.

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.

Byggetegninger og seksjonering - OK

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/1962/6:
13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 119

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 120

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 90 SEKSJONER

22.11.2019 - Dokumentnr: 1399893 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 119

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 120

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 90 SEKSJONER

22.11.2019 - Dokumentnr: 1399893 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

301/33/1963:
13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 119

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 120

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 90 SEKSJONER

22.11.2019 - Dokumentnr: 1399893 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 119

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE NR 120

13.06.1978 - Dokumentnr: 12532 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 90 SEKSJONER

22.11.2019 - Dokumentnr: 1399893 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/90
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,- (Faktureres direkte) kr. 7 000,-
Informasjon forretningsfører - Obos kr. 4 950,-
Tilstandsrapport med plantegning ca. kr. 13 000,- (Faktureres direkte) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 217 725,- 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 16. mars 2026

Megler
Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93268753

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Løkkalia 1

Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	20 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	20 min 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 4 km

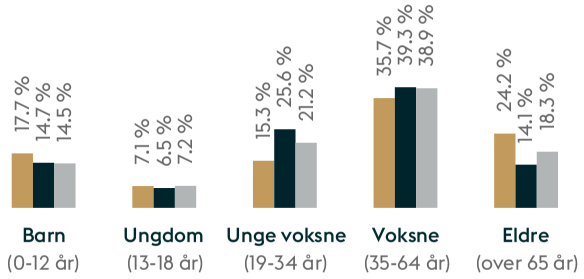
Offentlig transport

Lybekkveien	Linje 1N, 46	4 min 0.3 km
Besserud	Linje 1	11 min 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 3.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.4 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år)	66 barn	11 min 1 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	63 barn	13 min 1 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	67 barn	13 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 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gressbanen	7 min
Kragskogen	8 min
Hovseter Velvære	19 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	27 min

«Deilig med nærhet til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i terrasseblokk
Løkkalia 1, 0783 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 1962, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1830 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EQ9192

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i terrasseblokk fra 1978.

Leiligheten går over to plan i 1. underetasje og 2. underetasje.
I 1. underetasje inneholder leiligheten entré/hall, tv-stue og bad.
I 2. underetasje inneholder leiligheten bad, gang, bod, kott, to soverom, kjøkken, stue og garderobe.
Det er sydvendte balkonger i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, kjøkken og tv-stue.
Det medfølger bod i kjeller og to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Boligen fremstår med en del slitasje og alderstegn, og det må generelt påregnes et behov for oppgradering og vedlikehold av flere bygningsdeler. Det foreligger lite opplysninger og ingen dokumentasjon på bygningsdeler eller oppgraderinger. Mange bygningsdeler og installasjoner fremstår som originale, noe som gjenspeiles i de tildelte tilstandsgradene.

Bygningen er fra 1978, og boliger fra denne tidsperioden har generelt dårligere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygg. Det er påvist høy alder på vinduer og balkongdører. Tekniske installasjoner som innvendige vannledninger, avløpsrør og store deler av det elektriske anlegget fremstår som originale fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utstyr og innredning på baderommene er også av eldre dato.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i terrasseblokk - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Bygningen har malte balkongdører i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydvendte balkonger i betongkonstruksjoner med fliser.
Adkomst/utgang fra stue, kjøkken og tv-stue. Blomsterkasser av betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, heltre gulv og natursteins fliser.
Overflater vegger med malt strietapet og malt/behandlet panel.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og åpen peis.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. underetasje:
Ukjent byggeår.
Veggene har fliser. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2. underetasje:
Ukjent byggeår.
Veggene har fliser. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett og innmurt badekar med dyser.

KJØKKEN Gå til side

Ukjent alder på kjøkkeninnredningen.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap tilkoblet vann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad. Friskluftsventiler over vinduer.
Det er plassert vaskemaskin i kott under trappen.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

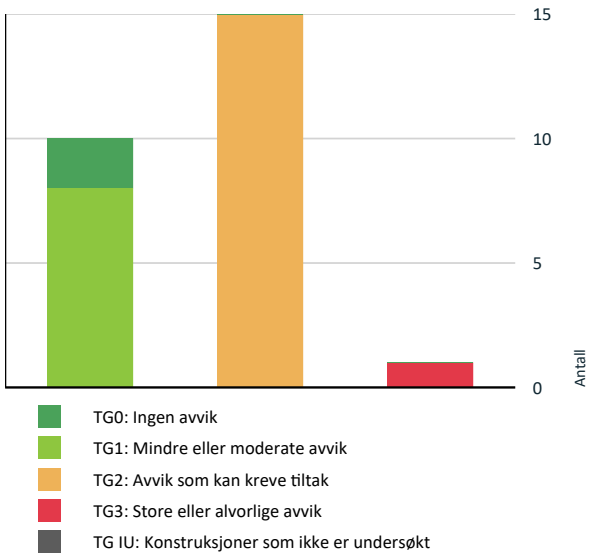
Leilighet i terrasseblokk

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

Planløsningen er endret i forhold til fremviste byggemeldte tegninger. Ett soverom er fjernet og tatt inn som en del av stuen, hobbyrom og arbeidsrom er i bruk som soverom. Det gjøres derfor oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er normalt søknadspliktig og kan føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

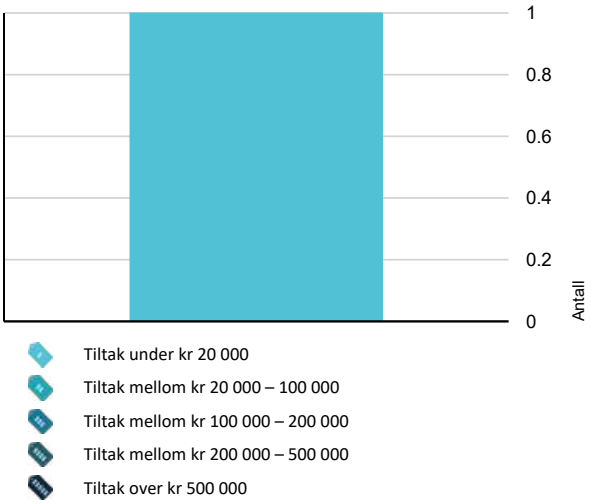
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon på noen bygningsdeler eller oppgraderinger.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2. underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEBLOKK

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

- Ett vindu i stuen lot seg ikke åpne.
Forøvrig høy alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på beslag og karm.
Eldre vinduer har dårligere isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Det er også økt risiko for punktering av glass og trekk fra utette vinduer, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges.

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendte balkonger i betongkonstruksjoner med fliser. Adkomst/utgang fra stue, kjøkken og tv-stue. Blomsterkasser av betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett, heltre gulv og natursteins fliser.
Overflater vegger med malt strietapet og malt/behandlet panel.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis oppsprekking i skjøter på gulv som vil kunne variere med årstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene og vurdere utbedring ved forverring. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på gulvoverflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 28 mm gjennom hele rommet i spsisestuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 13 mm innenfor 2 meter i spsisestuen.

Det er kontrolmålt i følgende rom:
1. underetasje: entré og tv-stue.
2. underetasje: stue og spisestue

Det må forventes enkelte skjevheter i alle rom.

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

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen. Mye tyder på at det er elektrisk avtrekk på pipen, men usikkert om dette fungerer.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av pipen/el-avtrekket for å avdekke årsak til dårlig trekk, samt innhentes dokumentasjon på utført feiertilsyn.

Konsekvensen av manglende trekk og dokumentasjon er økt risiko for dårlig forbrenning, røykinnslag og potensiell brannfare.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om alder på konstruksjonen.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse av membran mot dør medfører usikkerhet om tilstrekkelig fuktsikring, noe som kan føre til skjulte fuktskader i dør og omkringliggende konstruksjon.

Listverk bør males på alle sider for å redusere risiko for fuktopptak, og det bør vurderes å forbedre fuktsikringen rundt døren for å unngå fremtidige skader.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Badet har kun sluk i dusjsonen, og det er tett avslutning på gulvet mot hovedgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fliser med "bom" bør holdes under observasjon, da de har redusert evne til å tåle belastning og kan løsne eller sprekke over tid.

- Tett avslutning mot hovedgulv gjør at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Ved negativ utvikling må utbedring påregnes.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Banemembran er synlig i deler av sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Alder og utførelse av tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Dette medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utstyret er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyret bør vurderes for utskifting, da alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer. Dette kan føre til skader på bygningsdeler og redusert brukervennlighet.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av veggen mot dusjen.

Tilstandsrapport



2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om alder på konstruksjonen.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har behandlet trepanel. Innfelt downlights i innvendig tak.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca 30 mm. høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og topp slukrist. Membranen ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på membran ved terskel, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Fliser med "bom" bør holdes under observasjon, da de har redusert evne til å tåle belastning og kan løsne over tid. Ved forverring må utbedring påregnes.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Banemembran er synlig fra luke i bod (tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er en åpen luke fra tilstøtende rom mot badet (under badekaret). Dette medfører at veggen under badekaret ikke er tett.

- Alder og utførelse av tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Dette medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, samt vurderes tiltak for å tette veggen under badekaret.

Manglende dokumentasjon og åpen konstruksjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og innmurt badekar med dyser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utstyret er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyret bør vurderes for utskifting, da alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke nødvendig å gjennomføre hulltaking på grunn av luke med tilkomst i våt sone fra tilstøtende rom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via luken og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på kjøkkeninnredning er ikke kjent eller opplyst.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap tilkoblet vann.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

• Det er avvik:

- Det er påvist lekkasje fra kjøkkenkranen, noe som er årsaken til TG3.

Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i forbindelse med kjøleskap tilkoblet vann.
- Det er ikke montert komfyrvakt.
Dersom kjøkkenet er nyere enn 2010, var det krav til slike installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må utbedres lekkasje fra kjøkkenkranen for å unngå vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Det er skifte av kjøkkenkran som er kostnadsestimert.

- Det bør monteres automatisk lekkasjestopper ved kjøleskap tilkoblet vann, samt komfyrvakt for å ivareta dagens krav til sikkerhet og forebygge vannskader og brannfare.

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet om kjøkkeninnredningens tilstand og om gjeldende forskriftskrav er oppfylt, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Røranlegget fremstår som originalt.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsanlegget fremstår som originalt.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

- Det er plassert vaskemaskin i kott under trappen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist sluk eller annen lekkasjesikring i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere sluk eller annen form for lekkasjesikring i rommet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen. Manglende lekkasjesikring kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er ikke påvist varmtvannsbereder på befaringen og eier har ingen kjennskap til om det er intern bereder. Det legges derfor til grunn at det er varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978 - Store deler av anlegget fremstår som originalt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent - Det er ingen opplysninger eller dokumentasjon om el-anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon samt lite opplysninger om el-anlegget. Manglende informasjon øker risikoen for feil som kan føre til brann. Ddet anbefales derfor en full gjennomgang av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverket er målt til 85 cm.
- Åpninger er målt til 12 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.
- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

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

Leilighet i terrasseblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. underetasje	36			36	8
2. underetasje	125	3		128	22
Kjeller		10		10	
SUM	**161**	**13**			**30**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. underetasje	Entré/hall, tv-stue, bad		
2. underetasje	Bad, gang, bod, kott, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, garderobe	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det medfølger 2 stk biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til fremviste byggemeldte tegninger. Ett soverom er fjernet og tatt inn som en del av stuen, hobbyrom og arbeidsrom er i bruk som soverom. Det gjøres derfor oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er normalt søknadspliktig og kan føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Mette Iuel	Kunde
	Lars Christian iuel	Sønn av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1962		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løkkalia 1

Hjemmelshaver
Iuel Hans Palle, Iuel Mette

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Egenerklæringen var ikke utfylt/signert/mottatt ved befaring og er derfor ikke kontrollert (avvik fra NS 3600). Kjøper oppfordres sterkt til å lese denne nøye.	Gjennomgått		Nei
Oslo Kommune	23.08.1979	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Megler	09.03.2026	Tegninger fra byggesak, datert 1977	Gjennomgått		Nei
Kartverket	13.07.1978	Seksjoneringsbegjæring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EQ9192

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mette Iuel	9578-5998-4-2894743	2026-03-10 10:40:26

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
10. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løkkalia 1, 0783 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Mette Iuel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mars 2016

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: 5398741
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

---

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk i pipe

---

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?

Ja

Beskriv: Lampe og kontakt er koblet til samme bryter i kjeller bod

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 13-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mette Iuel	**2026-03-10**

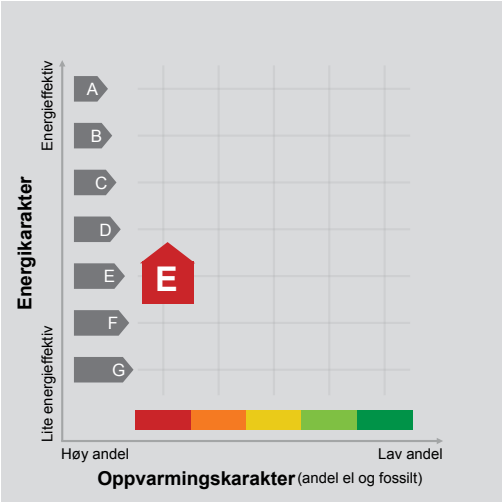
Identifikasjon

Mette Iuel

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkalia 1
Postnummer	0783
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1962
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80802919
Bruksenhetsnummer	U0201
Merkenummer	Energiattest-2025-233190
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Løkkalia 1	80802919	U0201	6	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1978

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	39 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	161 m²
Totalt BRA	161 m²
Oppvarmet luftvolum	386 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	26 278 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	26 278 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	26 278 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	26 278 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0055/26 . Vår ref.: 7104-1-06 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Løkkalia Boligsameie
Organisasjonsnr:	971271477
Seksjonseier:	Iuel, Mette
Medeier:	Iuel (bo), Hans Palle
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Løkkalia 1, 0783 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	33
Bnr.	1962

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651957.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten ved salg. Kan selges internt blant seksjonseiere, se vedtektene. Kjøpers e-post adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet består av 3 tomter: Gårdsnr: 33, bruksnr 1962Gårdsnr: 33, bruksnr 1963Gårdsnr: 33. bruksnr 2085 Selskapets hjemmeside: www.vibbo.no/lokkalia. Se vedlegg til husordensreglene for nærmere informasjon. Ekstra informasjon vedrørende parkering følger husordensregler. 2024 kapitalinnkalling april kr 230 000,- og August kr 230 000,- fordel etter brøk.2025 kapitalinnkalling kr 1 200 000 fordelt over 12 mnd. Dette for å finnansiere deler av maleprosjekt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 947,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalinnkalling	1 350,00	
Felleskostnader	5 597,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 860,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	94 260,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Asbjørn Hanssen, e-post: lokkaliaboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Løkkalia Boligsameie org. nr. 971 271 477

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.05.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.10.1978 (endret 20.05.1987, 23.04.1998 og 20.03.2025)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkkalia Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.06.1978.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 90 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1962 i Oslo kommune. Seksjon 50 er vaktmesterleilighet som er eid av sameiet.

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

- terrasse
- parkeringsplass i garasjekjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 dager kan

fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som

berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(5) Ved inngrep i sameiets fellesareal som medfører søknadsplikt etter Plan og bygningsloven (PBL), skal styrets godkjennelse innhentes før søknad oversendes Plan og bygningsetaten (PBE). Som fellesareal inngår bygningens yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskiller og bærevegger i betong samt branncellevegger mot fellesareal og naboseksjon. For styrets behandling av søknad knyttet til bærevegg/etasjeskille i betong, skal uttalelse med tegningsgrunnlag fra Sentralt Godkjent (Direktoratet for Byggkvalitet) rådgivende ingeniør fremlegges. Det skal videre fremlegges en fremdriftsplan som bekrefter tidsrammen for støyende arbeider i seksjonen.

Det skal ved et hvert tiltak tilstrebes å gjennomføre tiltaket så tidseffektivt som mulig. Det vises ellers til Husordensreglene og det oppfordres til god orientering og dialog med berørte naboer. Ved inngrep i byggets betongstruktur skal kun Sentralt Godkjent entreprenør benyttes.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser i garasjen
Alle seksjoner har en eller flere parkeringsplasser tinglyst som tilleggsdel. Parkeringsplass kan bare overdras sammen med seksjonen eller til annen seksjonseier i Løkkalia Boligsameie. Dersom parkeringsplass overdras til annen seksjonseier, er selger/kjøper selv ansvarlig for reseksjonering.
Det er installert kameraovervåking i garasjen. Bilder lagres i en uke.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Det er installert infrastruktur med lastfordeling for billading frem til alle garasjeplasser.

(2) Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold av denne og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) avløpsrenne på balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Seksjonseieren skal rense avløpsrenne, sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Det presiseres at vedlikehold av innvendige sluk med tilhørende grenrør omfattes av vedlikeholdsplikten.

Terrassene må ryddes for snø etter snøfall. Snø som kastes ned på gangveien må fjernes av beboer og avtales spesielt med vaktmester eller styret. Ved lengre tids fravær bør det ordnes med tilsyn.

Terrassene, foran og på baksiden, skal ikke benyttes til lagerplass på en slik måte at det er til sjenanse for naboer, eller til forringelse av anleggets eksteriør. (Eventuell lagring må i så fall skje godt under brystningshøyde).

Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter. Vekster skal ikke henge utenfor terrassekassene.

Alle seksjonseiere plikter å sørge for løpende vedlikehold av terrassene innvendig med maling og farge som er bestemt.

Kabler må ikke trekkes på fasadene.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer ifølge utgangsskjøtene for den enkeltes selveierseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret − Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, en nestleder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Under styrets oppgaver ligger også å ansette vaktmester.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite*
- behandle vederlag til styret

*Til valgkomiteen velges to medlemmer. Styret skal i rimelig tid meddele valgkomiteen hvilke styremedlemmer som stiller til gjenvalg. Valgkomiteen utarbeider forslag til styresammensetning som vil bli fremlagt på det ordinære årsmøtet.

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

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

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

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

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

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

Revidert april 2018
Med hjemmel i vedtektenes § 9 er fastsatt følgende husordensregler:

1.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten

2.
Meldinger/pålegg fra styret til beboerne er å betrakte på linje med de til enhver tid gjeldende husordensregler

3.
Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig

4.
Kjøring med bil og motorsykkel på gangveiene er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: Syke- og invalidetransport, flytte- og møbeltransport og renovasjonsbiler. Det er absolutt parkering forbudt på snuplassen ved nr. 14B av hensyn til utrykningskjøretøy, renovasjon, brøyting, strøing osv.

5.
Beboerne skal sørge for at håndverksbiler parkeres i garasjen eller på gjesteparkeringen. Hvis parkering skjer innenfor bommen, plikter beboerne å påse at bilene ikke parkerer til hinder for søppelbiler og utrykningskjøretøy som trenger minst 3,5 meter bredde. Søppelrom og sykkelboder må ikke blokkeres.

6.
Det er ikke anledning til å benytte gangveien til vask av bil. Øvre plass på nedre parkeringsplass kan benyttes til vaskeplass for bil.

7.

I garasjen er det av sikkerhetsmessige grunner viktig at den fastsatte maksimale fartsgrense på 15 km/time blir overholdt – altså gangfart. Likeledes er det også viktig av samme årsak, at man ikke dobbeltparkerer gjeste- eller andre biler utenfor sin plass. Det er installert kameraovervåking i garasjen. Bilder lagres i en uke. Det er derfor viktig at beboere melder fra til vaktmester eller styret om eventuelle tyverier snarest. Brannforskriftene forlanger at garasjeplassene ikke skal benyttes til oppbevaring av annet enn det som er strengt nødvendig for bilholdet. Ved utleie av garasjeplasser skal beboere i Løkkalia prioriteres

8.

Søppelcontainere skal brukes til husholdningsavfall sortert i henhold til regler for kildesortering. Det må ikke kastes brennende og eller lett antennelig avfall. Kartonger skal brettes flate før de legges i papircontainer. Avfall som ikke hører inn under kildesortering må ikke kastes i restavfallet og heller ikke plasseres i søppelrommene. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å levere dette på godkjente innsamlingspunkter, se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/ Ved spørsmål, kontakt vaktmester

9.

I henhold til offentlig pålegg skal hver leilighet være utstyrt med minst et godkjent brannslukningsapparat og minst en godkjent røykvarsler. Kontrolleres en gang per år av seksjonseier. Det påligger videre hver enkelt seksjonseier å sørge for at offentlig godkjenning av ildsted foreligger

10.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningen ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet

11.

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Det er båndtvang hele året på sameiets område, men sameiets hundeeiere er innvilget fritak fra helårsbåndtvangen på sameiets område, med unntak av gangveien, i tidsrommet kl. 19-21. Hundene skal holdes under kontroll. Fritaket gjelder Ikke i perioden 1. april -20. august. Da gjelder generell båndtvang i Oslo Kommune. Alle hundeiere skal bruke pose og oppfordres til å plukke opp etter andre. For hundehold gjelder politivedtektene.

12.

Terrasser må ryddes for snø etter snøfall. Snø som kastes ned på gangveien må fjernes av beboer eller avtales spesielt med vaktmester eller styret. Ved lengre tids fravær bør det ordnes med tilsyn. Terrassene, foran og på baksiden, skal ikke benyttes til lagerplass på en slik måte at det er til sjenanse for naboer, eller til forringelse av anleggets eksteriør. (Eventuell lagring må i så fall skje godt under brystningshøyde). Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter. Vekster skal ikke henge utenfor terrassekassene. Alle sameiere plikter å sørge for løpende vedlikehold av terrassene innvendig med maling og farge som er bestemt. Kabler må ikke trekkes på fasadene. Avløpsrenne og sluk skal renses jevnlig.

13.

Seksjonseier plikter selv å holde egne dørmatter rene og er ansvarlig for daglig renhold av oppgang når det utføres renovering og/eller inn- og utflytting av leiligheten og plikter ved oppslag å orientere om arbeider, varighet og kontakttelefon ved oppslag på oppslagstavlen. Det skal ikke oppbevares eller lagres utstyr eller materialer i oppgangene. Fulle avfallssekker må ikke bli stående ute. Bruk av levende lys i og utenfor oppgangene bør unngås.

14.

Fra kl. 2300 til kl. 0800 må ikke beboerne foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Høylytt støy som banking, boring og lignende er bare tillatt på yrkesdager mellom kl. 0800 og 1800 og på lørdager mellom kl. 1000 og kl. 1700, men ikke tillatt på søn-, hellig- og høytidsdager. Ved særlig støyende arbeid som pigging må det legges inn pauser på minimum 15 minutter pr. time og unngås på lørdager. Det henstilles til alle å benytte merket plass (ved nedre gjesteparkering) for henting og levering med taxi og privatbiler og å unngå tomgangskjøring og støy ved bommen kveld og natt.

15.

I fellesrommene må det ikke settes gjenstander som er til sjenanse for andre beboere. Barnevogner kan plasseres innenfor hovedinngangsdørene der hvor det ikke er fellesrom. I sykkelbodene skal det kun oppbevares sykler og i sportsbodene kun sportsutstyr. Beboere som har fryser i kjellerboden plikter å melde dette til styret desember hvert år. De vil motta en årsfaktura på antatt strømforbruk. Smøreboden ved nr. 10B kan brukes av alle beboere. De oppslåtte ordensregler skal følges. Portåpnere og dør/postkasseskilt bestilles hos vaktmester. Nøkler bestilles på epost; grethe@vaktmesterandersen.no.

16.

Inngangsdørene skal til enhver tid holdes låst. Av sikkerhetsmessige grunner må ingen slippes inn i oppgangene(dørsalg, reklame, distribusjon etc.) med mindre man selv kontrollerer at de som slippes inn forholder seg som avtalt. Av samme årsak må heller ingen uvedkommende slippes inn i garasjen. Beboerne plikter å vente til garasjedøren lukkes på kveld/natt før man kjører videre inn i garasjeanlegget. Portåpnere må ikke oppbevares i bilene. Eventuelle tap må rapporteres til vaktmester.

17.

Beboerne skal primært overlate parkeringsplassene ute til gjester og absolutt unngå beboerparkering over flere døgn uten at bilen er i bruk. Parkering er kun tillatt på de regulerte plasser. Tilhengere kan kun hensettes på sameiets parkeringsplasser for et kortere tidsrom.

18.

Sameiet har følgende regler vedrørende seksjonseiers ansvar for kontroll og vedlikehold av egen seksjon:

Seksjonseier har ansvaret for tilsyn og nødvendig vedlikehold av arealene i egen seksjon. Dette omfatter også det innvendige arealet på terrassene.

Apparater med fast vanntilførsel skal ha armert tilførselsledning (vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap og kaffemaskin som er tilkoblet vanntilførsel). I tillegg skal apparater som står i rom uten sluk være utstyrt med aquastop (automatisk stopp ved ledningsbrudd).

Beboere skal vite hvor leilighetens stoppekran er lokalisert. Seksjonseier plikter å informere beboerne og eventuell leietager om dette. Ved fravær i helger eller lengre perioder skal stoppekranen stenges. Naboer bør varsles ved fravær over lengre tid.

Ved all utbedring av bad eller kjøkken skal planen forelegges for styret før igangsettelse. Dette gjelder også annet arbeid som riving og flytting av vegger. Ved legging av nytt terrassegulv må det sørges for at underlaget er tørt og tettet. Membran skal legges. Dreneringsrenne må ikke blokkeres. Det må kun benyttes autoriserte firmaer.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen er i sin helhet seksjonseiers ansvar. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Det presiseres at sluk med tilhørende grenrør omfattes av vedlikeholdsplikten.
Innkassing, egen innstøping av rør i vegger og/eller andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Hvis skaden dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen dersom skaden skjer innenfor leilighetens stoppekran.
Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Vaktmester skal også underrettes. Skader på innbo og løsøre meldes av seksjonseier til dennes forsikringsselskap.

Tomtestørrelse Løkkalia Boligsameie: 33 mål.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7104
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØKKALIA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 18:00, Ready huset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØKKALIA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Asbjørn Hanssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7104 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

Styreleder

Nestleder

2 styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Ingeborg Isaksen, nr. 12A

Nestleder: Rune Andersstuen, nr. 14A

Styremedlem: Lars Asbjørn Hanssen, nr. 9

Styremedlem: Henning Gundersen, nr. 9

Valgkomiteen stiller til gjenvalg:

Tom Schjerven, nr. 5

Erik Røring Høyem, nr. 10B

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingeborg Isaksen

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Rune Andersstuen

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

- Henning Gundersen
- Lars Asbjørn Hanssen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Røring Høyem
- Tom Schjerven

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Generelt:

Det har blitt avholdt hele 11 styremøter, både digitalt og fysisk, samt uformelle ukentlige kontakter mellom styrets medlemmer og hyppige oppfølginger av leverandører. Pågående arbeidssituasjoner og anbudsinnhentinger har krevd flere styremøter enn vanlig med behov for raske beslutninger for å holde fremdriften løpende.

Styret har de to siste årene gjennomført forhandlinger med samtlige leverandører av tjenester i sameiet. De fleste ble signert i 2025 og alle avtaler medfører besparelser som muliggjorde et budsjett for 2026 uten økning i fellesutgifter. Noen besparelser har vi fått i 2025, men mesteparten kommer i 2026.

Vannlekkasjer: Vi har hatt tre kompliserte vannskader i 2025. Dette skyldes uenighet mellom styret og takstfirmaene sine rapporter til forsikringsselskapet. Disse har ikke vært tilstrekkelig avklarende når det gjelder årsakssammenheng og skade. En sak gjenstår, og den dekker ikke forsikringen slik saken står nå.

Renovasjon: Vi har i år kjørt et forsøk med redusert antall beholdere i hvert søppelrom som har medført reduksjon i gebyr. Med to unntak ved jul, har dette gått greit, så vi viderefører denne ordningen inntil videre. Men vi må bli enda bedre på sortering.

Energikartlegging: Denne er gjennomført av Selvaag med tilskudd fra Enova så den er nå på plass. Vi går ikke videre med gjennomføring av tiltak slik situasjonen er i dag.

Langtidsplan for fremtidig tiltak/Tiltaksplan: Utført av Selvaag. Den fikk vi inkludert i kartleggingsplanen uten kostnader for oss. LTP (langtidsplan) krever prioriteringer og tidsplaner. Det må det nye styret arbeide videre med, før det fremlegges for årsmøtebehandling.

Infrastruktur ladeanlegg; Tilskudd fra Oslo kommune gjorde at styret har gjennomført oppgradering til WiFi i garasjen.

Dugnader/sosialt: Disse har også i år hatt meget gode oppmøter med stor innsats, sosialt med servering og godt resultat: Blant annet nytt gjerde ned mot Løkkaskogen , rydding, asfalt etc. Hyggelig sammenkomst i forbindelse med juletretenning med svært godt oppmøte. Styret vil ta sikte på en oppgradering av juletre i 2026.

Montering av vannmålere: Gitt at vi beboere nå er bevisste på bruk av vann, så ligger det betydelige besparelser her.

Malingsprosjektet: Betydelig bedre fremdrift i år enn i fjor. Mye på grunn av bedre vær og dyktige malere. Alt går rimelig godt ifølge tidsplanen, dog noe mer utgifter til murerarbeid enn antatt. Tidsfrister for ferdigstillelse av privat malerarbeid i 2026 vil bli fastsatt av styret.

Telia/Internett: Nytt fiberanlegg ble lagt frem fra hovedknutepunktet i Kraghs vei til garasjen og videre frem til hver enkelt beboer. Det nye tilbudet er lagt inn en felles grunnpakke til alle. Systemet vi nå har er meget fleksibelt. Hver enkelt kan gå inn på sin side i Telia og endre etter sitt eget behov om de ønsker det. Øker du leveransen utover felles grunnpakke, må du betale det selv.

Vaktmester/gartner: Det har vært mye ekstra arbeid med Vaktmester Andersen, særlig på gartnersiden og i forbindelse med ny hekk. Styret har sjekket markedet på pris og kvalitet og ny leverandør blir Oslo & Viken Eiendomsdrift A/S (OVED) fra 1.mars 2026. Dette medfører betydelige besparelser,forenklete prosesser og forhåpentligvis bedre utførelse.

HMS gjennomgang: Ble gjennomført hos samtlige beboere. Ikke alle besvarte, men alle fikk skriftlig oppfølging. Det blir da opp til hver enkelt å etterleve disse.

Renhold: Etter befaringer og budrunde beholdt vi vår nåværende leverandør, da de var best på pris og responderte godt på dialog om nye lærepunkter.

Planer for 2026:

Malingsprosjektet ferdigstilles , ellers blir året et konsolideringsår og vi tar sikte på vanlig vedlikeholdsdrift. Styret vil legge frem tanker om fremtidige utfordringer på årsmøtet.

LØKKALIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971271477, KLIENTNR. 7104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 310 591	4 866 837	6 522 000	5 910 600
Ladeinntekter elbil		102 288	102 392	45 000	45 000
Andre inntekter	3	164 569	372 156	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 577 449**	**5 341 385**	**6 567 000**	**5 955 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 001	-175 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-15 480	-13 317	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-137 590	-146 335	-139 000	-145 255
Konsulenthonorar		-111 120	-48 564	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-2 426 783	-2 287 823	-2 081 000	-1 581 000
Forsikringer		-453 841	-401 134	-482 000	-539 840
Kommunale avgifter	8	-952 132	-1 420 820	-1 626 000	-1 364 000
Ladekostnader EL-bil		-88 368	0	0	0
Energi/fyring	9	-537 444	-507 031	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-473 097	-456 991	-473 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-874 327	-857 527	-915 250	-934 112
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 269 857**	**-6 339 216**	**-6 553 250**	**-5 751 567**
DRIFTSRESULTAT		**307 591**	**-997 831**	**13 750**	**204 033**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 988	34 636	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-119	-1 133	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 869**	**33 503**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**322 460**	**-964 328**	**33 750**	**224 033**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-964 328		
Til opptjent egenkapital:		322 460	0		

Document ID 09222115557569794515 Signert RA1, LAH, TJL, II, RA2

LØKKALIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971271477, KLIENTNR. 7104

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 655	7 583
Forskuddsbetalte kostnader		0	116 711
Andre kortsiktige fordringer	14	40 000	55 000
Driftskonto OBOS-banken		818 878	123 341
Sparekonto OBOS-banken		78 264	403 033
SUM OMLØPSMIDLER		**1 022 797**	**705 668**
SUM EIENDELER		**1 022 798**	**705 669**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		809 872	487 412
SUM EGENKAPITAL		**809 872**	**487 412**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 549	118 483
Leverandørgjeld		67 048	41 411
Annen kortsiktig gjeld	15	7 329	58 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		**212 926**	**218 257**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 022 798**	**705 669**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Løkkalia Boligsameie

Lars Asbjørn Hanssen/s/ Tore Jens Lageraaen/s/ Rune Andersstuen/s/

Ingeborg Isaksen/s/ Richard Arnesen/s/

Document ID 09222115557569794515 Signert RA1, LAH, TJL, II, RA2

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 110 591
Kapitalinnkalling	1 200 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 310 591**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført gammelt forskudd	4 801
Utleie vaktmesterleilighet	159 768
SUM ANDRE INNTEKTER	**164 569**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-175 001

Document ID 09222115557569794515 Signert RA1, LAH, TJL, II, RA2

SUM STYREHONORAR	**-175 001**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 853

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 480
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 480**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Mesterbedriften Lund AS	-1 761 296
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 761 296**
Drift/vedlikehold bygninger	-49 114
Drift/vedlikehold VVS	-330 177
Drift/vedlikehold elektro	-212 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 642
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 739
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 328
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 426 783**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-630 278
Feie- og tilsynsgebyr	-11 421
Renovasjonsgebyr	-310 433
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-952 132**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-537 444
SUM ENERGI / FYRING	**-537 444**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 700
Annet driftsmateriale	-387
Vaktmestertjenester	-610 665
Renhold ved firmaer	-199 815
Snørydding	-17 305
Andre driftskostnader	-3 110
Trykksaker	-9 998
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 853
Drivstoff	-2 463
Vedlikehold biler/maskiner	-379
Bank- og kortgebyr	-3 570
Øreavrunding	20
Velferdskostnader	-19 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-874 327**

Document ID 09222115557569794515 Signert RA1, LAH, TJL, II, RA2

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 519
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
Andre renteinntekter	1 729
SUM FINANSINNTEKTER	**14 988**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-119
SUM FINANSKOSTNADER	**-119**

NOTE 13
LEILIGHETER

Tjenesteleilighet	1
SUM LEILIGHETER	**1**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 50.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt for elbillading for september - desember	40 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 000**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-7 329
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 329**

Document ID 09222115557569794515 Signert RA1, LAH, TJL, II, RA2

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26
Selskapsnummer: 7104 **Selskapsnavn:** LØKKALIA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

OV/HF

KOPI

Oslo, den 12/11-1979

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.15/bnr.19 bl. 1 A - Lykkeskogen felt A

Journalnr.
77/920

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23/8-1979

Byggherre
Boligblokk

Byggherre
Kragø arvinger v/h.r.advokat Jon Gunderæen, Tollbugt. 27, Oslo 1

Byggeleder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. Harald Buhe, Holmenveien 19, Oslo 3

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

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[IV] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Pipe

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Løkkalia 1	Gnr.33/bnr.1962+1963	81/4086

Byggherre

Seksjonseierne v/Nicolai Norman
Løkkalia 7

0391 OSLO 3

KS/lw

Ansvarshavende

Murm. Knut Wardenær
Fredrik Glads gate 22 A

0482 OSLO 4

Dato
7.10.1987

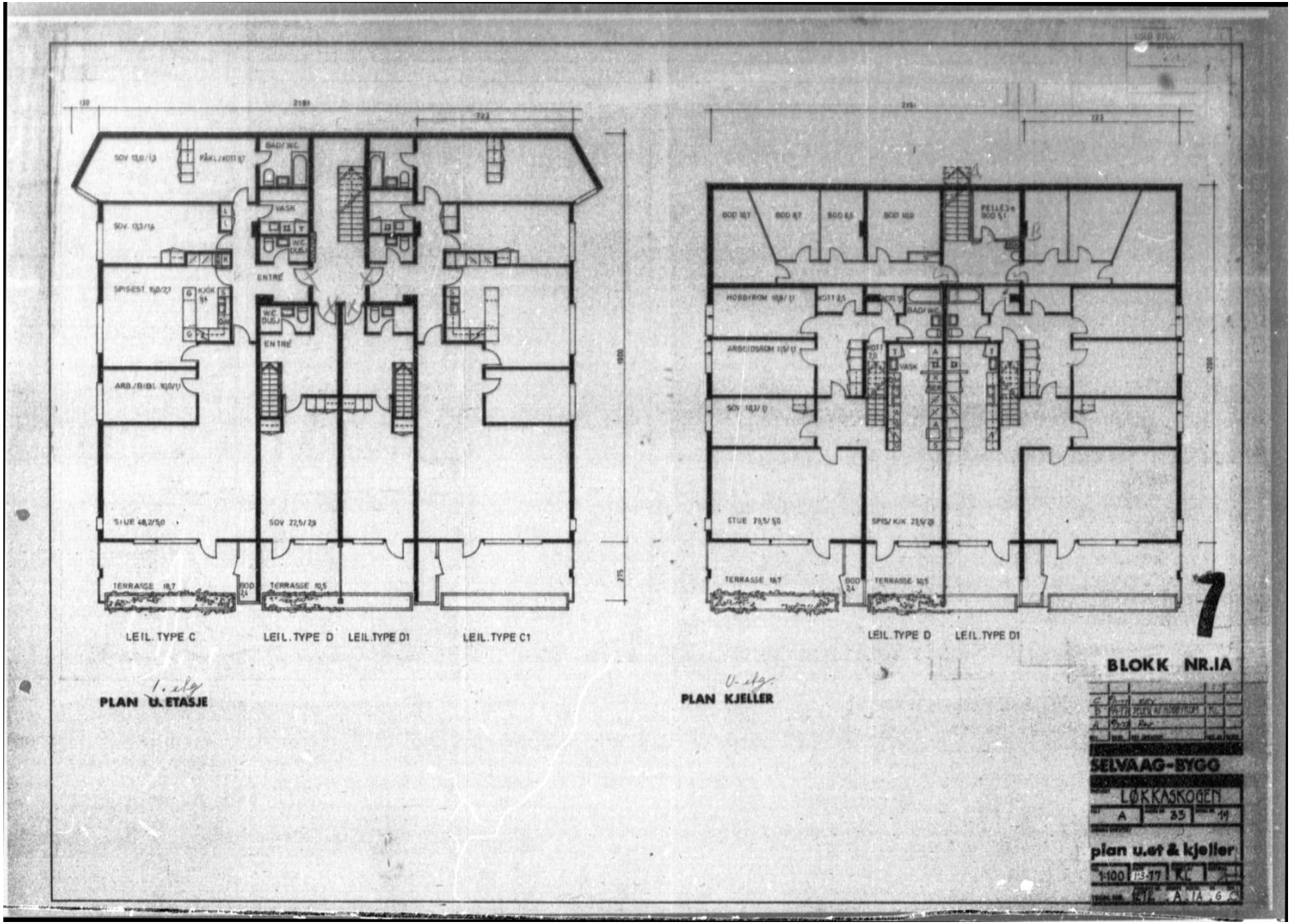
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

Skt. C-16 AHOVDO


SOV 13,0/13
PÅKL./KOTT 8,7
BAD/WC
VASK
SOV. 13,3/16
W.C. DUSJ
ENTRÉ
SPISEST. 15,0/27
KJØK
W.C. DUSJ
ENTRÉ
ARB./BIBL. 10,0/11
STUE 48,2/50
SOV 22,5/29
TERRASSE 18,7
TERRASSE 10,5
LEIL. TYPE C
LEIL. TYPE D
LEIL. TYPE D1
LEIL. TYPE C1
1. etg
PLAN U. ETASJE
BOD 10,7
BOD 8,7
BOD 6,6
BOD 10,0
PELLE
HOBBYROM 10,8/11
BAD/WC
ARBEIDSROM 11,5/11
VASK
SOV 10,3/11
STUE 23,5/30
SPISE/KJK. 23,5/29
TERRASSE 18,7
TERRASSE 10,5
LEIL. TYPE D
LEIL. TYPE D1
U-etg.
PLAN KJELLER
7
BLOKK NR. IA
SELVAAG-BYGG
LØKKASKOGEN
A
33
19
plan u.et & kjeller
1:100
13-17
KL
A IA 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
LØKKALIA 1

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526916
8996243

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1962

Vi viser til bestilling av 20260216 for LØKKALIA 1.

GNR. 33 BNR. 1962

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1978.

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

14523 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

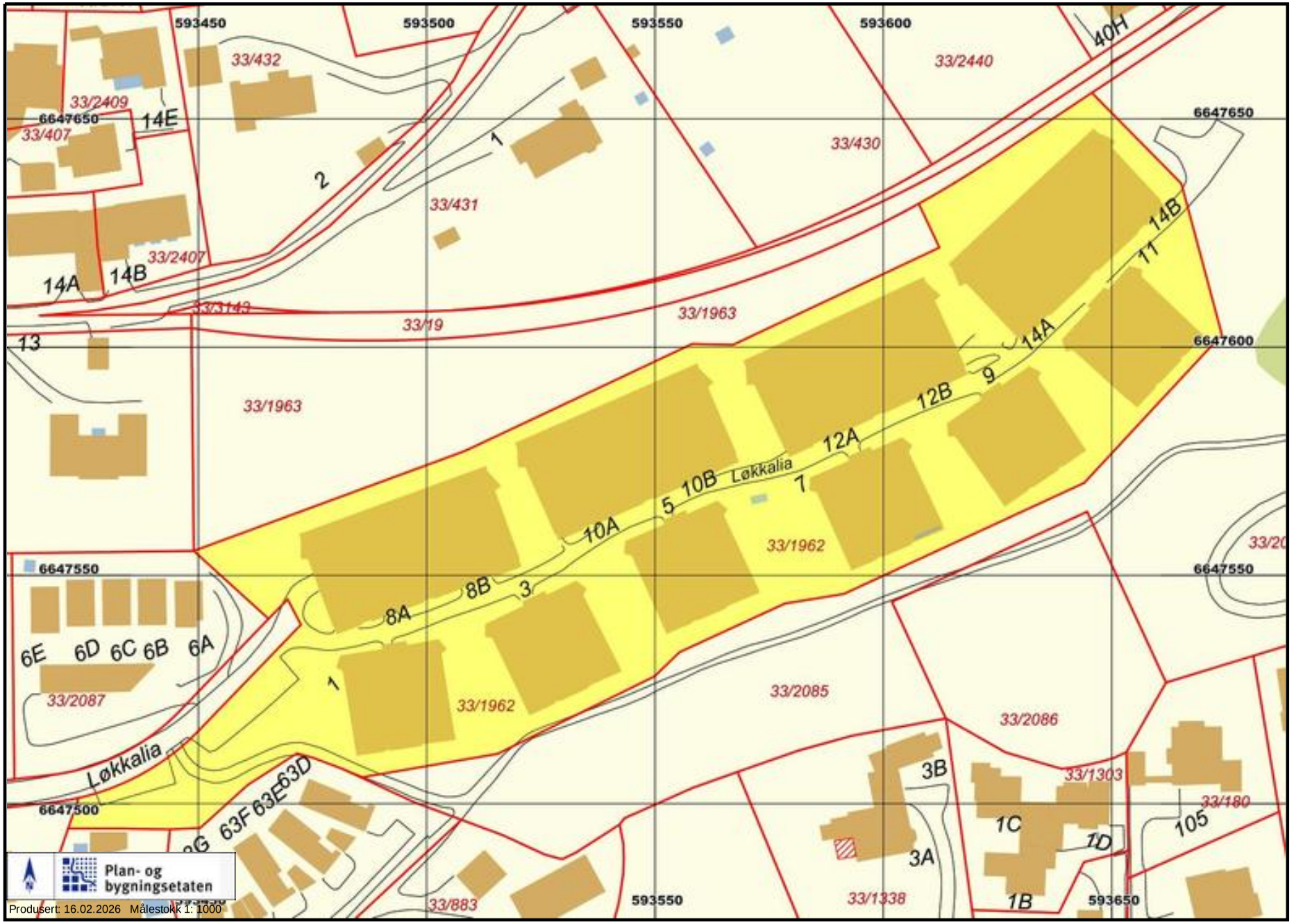
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593450
593500
593550
593600
6647650
6647600
6647550
6647500
33/432
33/2409
33/407
33/2407
33/431
33/430
33/2440
33/3143
33/19
33/1963
33/1962
33/2085
33/2086
33/1303
33/180
33/1338
33/883
14E
14A
14B
13
12A
12B
11
10A
10B
9
8A
8B
7
6E
6D
6C
6B
6A
5
3
3B
3A
1C
1D
1B
105
63G
63F
63E
63D
40H
Løkkalia
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V200278

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for eiendommene gnr.33 bnr.19 m.fl.

V200278 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.02.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802758
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se endret reg.best. i Vedt.28.6.79 (ark.33/19)
Knytning(er) mot andre planer: S-2086

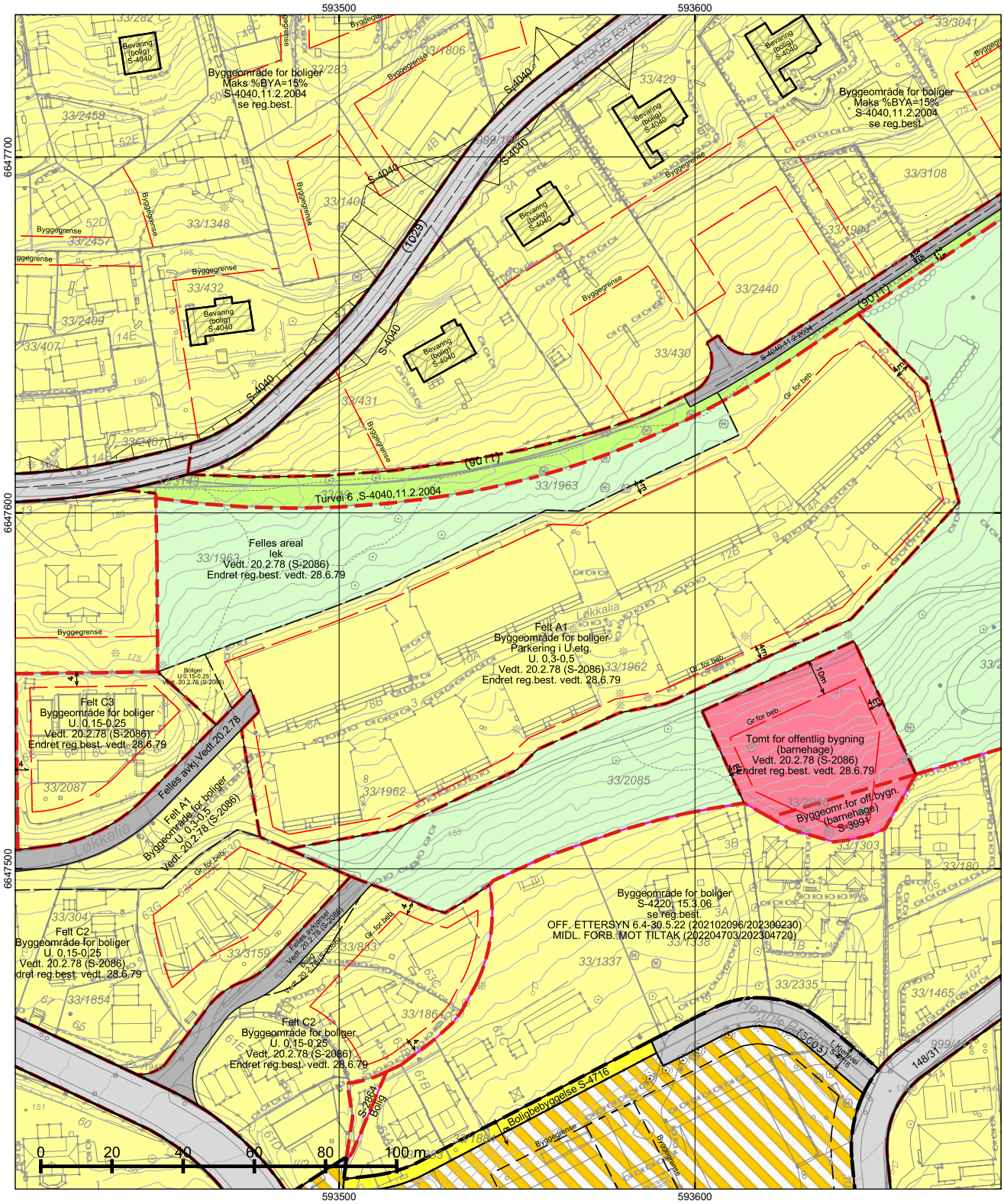
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

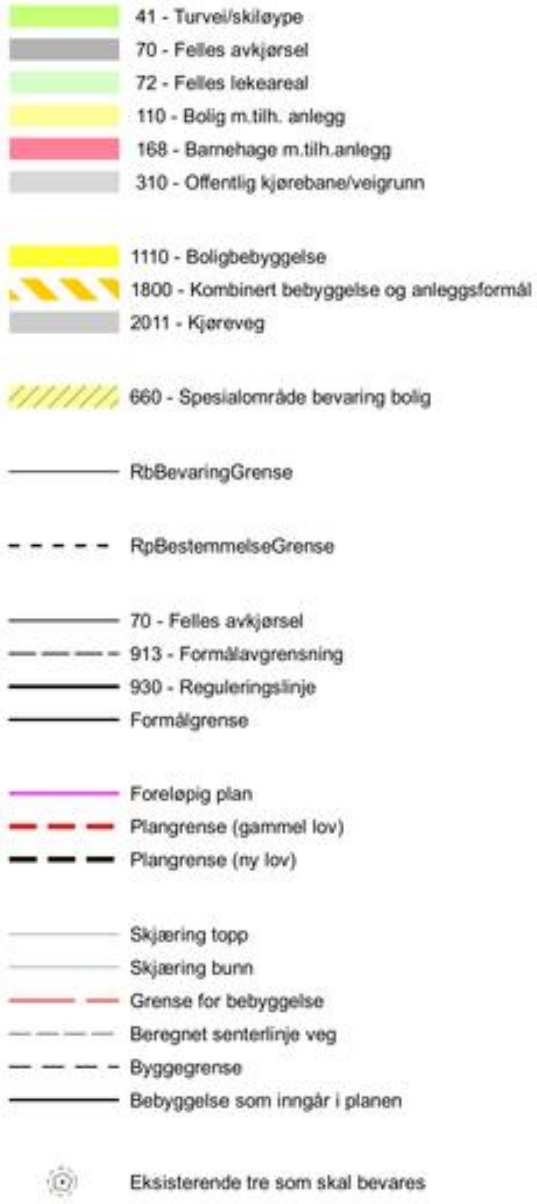
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

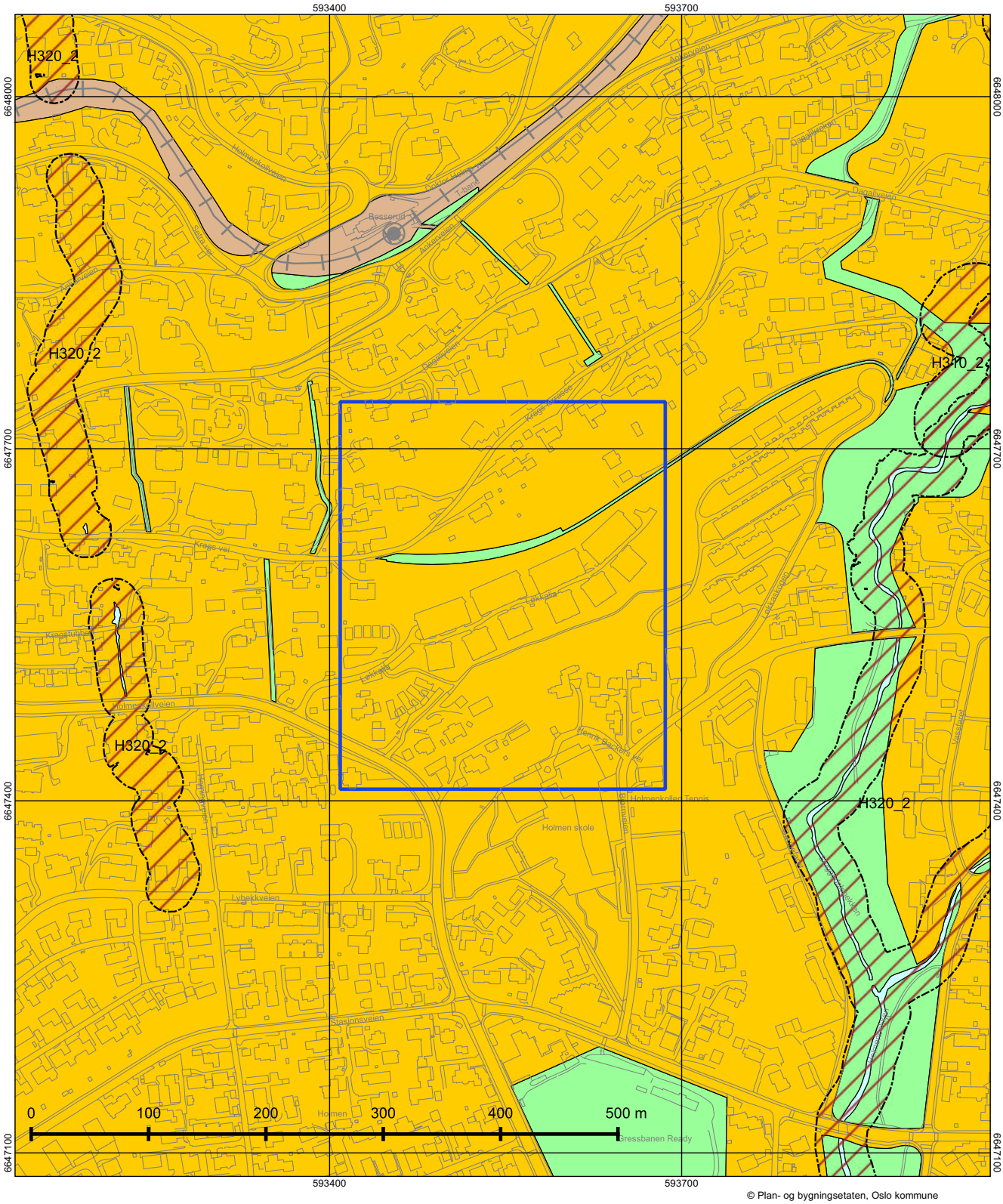
PlottID/Best.nr: 153236/ 86526916
Deres ref.:
Adresse: Løkkalia 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1962

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: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153236/86526916
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

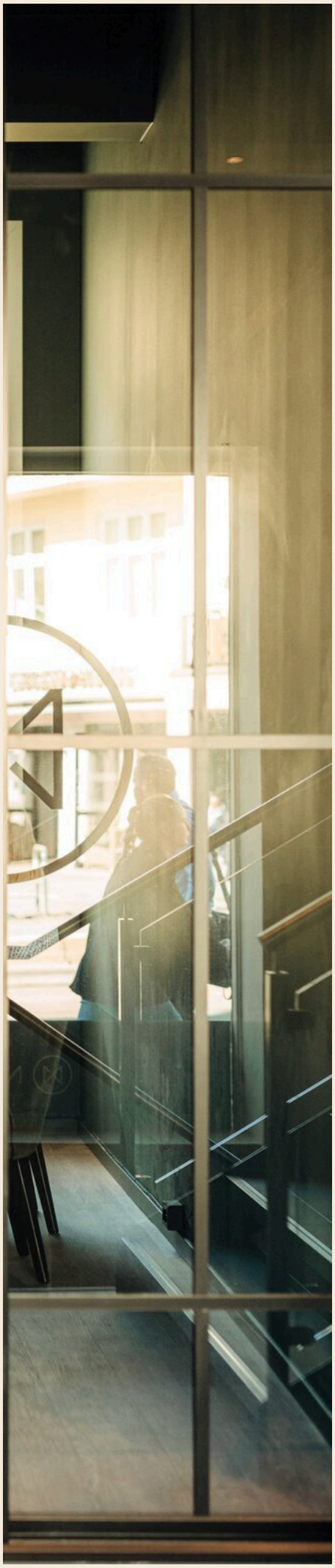


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 13-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løkkalia 1 0783 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1962, snr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 1963 (ideell andel 1/90) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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)

Denne boligen er presentert av:



Nina Osnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
n.osnes@nordvikbolig.no
932 68 753



Anders Myren Røste
Eiendomsmeglerfullmektig
Bygdøy Alle Eiendom AS
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: