

Løkkeveien 7A



Velkommen til

Løkkeveien 7A



Salgsoppgaven produsert 19. april 2025

Frogner – Vika

Moderne 3-roms i klassisk bygård - Generøs takhøyde 2,8m - Bad/kjøkken 2012 - 2 gode soverom - Sentralt ved Solli plass

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 067,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1876

Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no
Megler 2	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no




joker
30



Kort fortalt

Velkommen til Løkkeveien 7A, presentert av Sindre Jonassen v. Nordvik Frogner!

Dette er boligen for deg som er på jakt etter en romslig 3-roms med attraktiv og sentral beliggenhet!
Leiligheten ligger fint til i en klassisk bygård som ble renovert og bygget om til leiligheter i 2012.

Høydepunkter:

- Automatsikringer
- Veldrevet sameie
- Store vindusflater
- Baderom fra 2012
- Sigdal kjøkken fra 2012
- Generøs takhøyde på hele 2,81m
- Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken
- Få min gange til Aker brygge, Tjuvholmen, Frogner
- Felles bakgård med sykkelparkering og sittegruppe
- Kort vei til offentlig kommunikasjon, dagligvare m.m
- Vinduer blir skiftet, samt fasade rehabilitert ila. vår 2025

Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer.

Velkommen!

Arealer og innhold

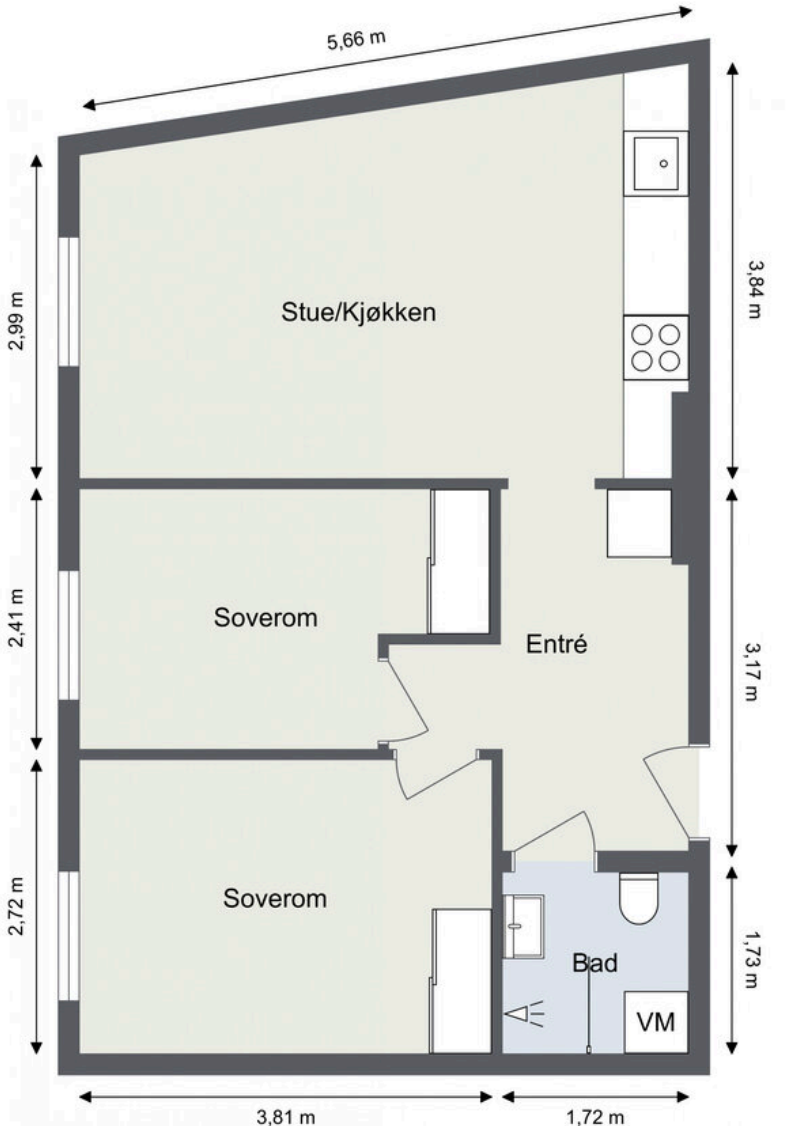
BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


5,66 m
2,99 m
2,41 m
2,72 m
3,84 m
3,17 m
1,73 m
Stue/Kjøkken
Soverom
Entré
Soverom
Bad
VM
3,81 m
1,72 m



























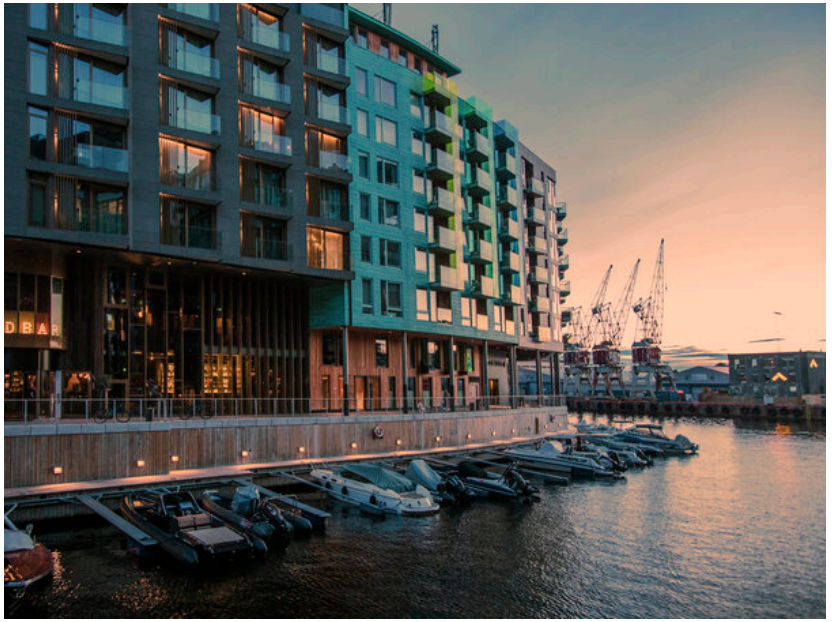









VÄRKE
SUMO
Restaurant



Informasjon

Løkkeveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0287/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Løkkeveien 7A, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 200, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Iselin Eidskrem
Aurora Eikrem Eidskrem

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1876

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3. etasje - 49 kvm BRA-I: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
I tillegg disponerer leiligheten én bod i kjeller målt til ca. 5 kvm.

Entré
Leiligheten er malt i morderne, delikate fargevalg som står i stil med parkettgulv. Entréen er av god størrelse med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre er det plass til møblement for oppbevaring.

Stue og kjøkken
Romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Her er det god plass til stor sofaseksjon i naturlig avstand fra TV, samt spisebord i tilknytning til kjøkkeninnredningen. Her har du en moderne leilighet med klassiske kvaliteter som generøs takhøyde på hele 2,81m, samt store vinduer med dype karmer.

Kjøkkenet fra Sigdal (2012) er velutstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys integrert i innredningen. Her har du et praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Bad
Moderne og flislagt baderom fra 2012. Badet er velutstyrt med gulvvarme, spotbelysning og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Videre har du dusjsone, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med benkeskap og speil. Et praktisk og funksjonelt bad med moderne løsninger og mekanisk avtrekk.

Soverom 1 og 2
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og romslige garderobeløsninger. Rommene kan tilpasses etter behov; enten som soverom, kontor eller gjesterom.

Standard

Vinduer og dører:
- Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
- Innvendige glatte dører.

Innvendige overflater:
- Trestavs parkett.
- Vegger - Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling - Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,81 meter. Himlingshøyde i entrè er målt til 2,80 meter.

Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra 2012. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2012. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med felt i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i skyvedørsgarderobe i ett soverom.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Avløpsrør i plast internt.
- Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
- Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i himling i badet.
- Spalteventiler i vinduer.
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.
- Luftespalte under dør mot våtrom.
- Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
- Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører
Vurdering: Det er registrert svelling i underkant av dørblad mot badet. Tg 2 er gitt på grunn av svelling av dørbladet mot badet.

Gulv
Vurdering: Parkett ved entrèdør bærer preg av slitasje etter ytterskor. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Varmtvann
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk
Vurdering: Det anbefales at skruehull i fliser ved vaskemaskin tettes for å unngå fuktpåkjenning av bakforliggende konstruksjon. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær
Vurdering: Servanten har krakelering. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar
Vurdering: Benkeskap bærer preg av større områder med fuktpåkjenning av skrog. Tg 2 er gitt på grunn av sterk svelling av benkeskap.

Resterende punkter i rapporten har fått tilstandsgrad 1. Tilstandsrapport for

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Bygården ble renovert og bygget om til leiligheter i 2012.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ganske sikker på at badet er uendret fra 2012 da bygget ble gjort om fra kontorer til leiligheter.

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
Eventuell kommentar: Det skal mest sannsynlig settes i gang fasaderehabilitering våren 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent. Igjen, det ble fikset nytt elektrisk anlegg i bygård i 2012 av Komplett Elektro
Installasjon AS.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mosking Bygg AS gjorde om Løkkeveien 7 fra kontorlokaler til leiligheter og næringslokaler i 2012. I dag består sameiet av 23 eierseksjoner og 5 næringsseksjoner, samt kjeller med boder.

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

Beskriv: Ja, kontroll på ventilasjonssystemet november 2024 av Ventirens. Defekte viftemotorer i sameiet hos enkelte seksjoner ble byttet ut. Denne seksjonen trengte ikke bytte.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, forhøyede verdier ble målt i underetasje av Eurofins Radonlab i 2023, tiltak ble iverksatt og verdiene normaliserte seg. Dokumentasjon er sendt megler.

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)
Ja
Beskriv: Det har vært fuktskader i sameiets kjeller. Etter befaring av Bygghuset ble det opprettet en vedlikeholdsplan i 2024. Det anbefales ikke å gjennomføre spesielle dreneringstiltak, grunnet at tømmerflåtene under er avhengig av å være dekket av vann og kan råtne ved et slikt tiltak. Det ble registrert noe mindre fuktskader i vegger som bør utbedres. Det synes dog ikke å virke spesielt fuktig til å være kjeller og det er installert avtrekksventilasjon. Noen av tilluftsventilene til denne er tett og må åpnes. Yttervegger mot gate og bakgård har en del flassing og mindre risskader rundt vinduer. Dette er med i fasaderehabiliteringsprosjektet på liste over utbedringer. Bygghuset AS er prosjektleder og sameiet har engasjert Oslo Murmesterbedrift AS for oppdraget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Som nevnt, det har vært befaring av byggets fasade og det skal igangsettes rehabilitering av denne (forhåpentligvis) våren 2025 med bytting av alle vinduer og 3 balkongdører, samt vedlikehold av fasade. Befaringen til Bygghuset (deres vedlikeholdsplan) nevner at tak er lagt om i 2012, har lang teknisk levetid igjen og ser ut til å være i god stand.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent. Bygghuset kommenterer el-anlegg slik i sin vedlikeholdsplan: «det er installert nytt elektrisk anlegg i hele gården i 2012. Det er ikke lagt inn kostnader for vedlikehold av det elektriske anlegget i planperioden.»

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Kjeller har blitt befart og det er registrert noen mindre fuktskader i vegger som bør utbedres, samt pusskader på yttervegg som må utbedres.

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.
Ja
Beskriv: Det har ikke vært skadedyr i denne boligen, men sameiets kjeller og bakgård, og innside vegger i stallbygg i bakgård har hatt rotter. Styret har igangsatt flere tiltak som slamsuging, rør-og røykkontroll og befaring og bistand av blant annet Pelias. Sameiet plages ikke av skadedyr i dag.

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?
Ja
Beskriv: Sameiets planlagte fasaderehabilitering ila våren og de neste 18 ukene.

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
Eventuell kommentar: Ikke annet enn at det er svært sentralt og nære utelivet i Oslo, slik at det kan bli støy på nattestid i helger når vindu er åpent.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Grunnet fasaderehabilitering har ny eier to måter å finansiere sin andel på. Enten ved å betale boligens andel umiddelbart med kapital/ta opp lån privat, eller betale gjennom sameiets låneopptak og få forhøyede felleskostnader på rundt 2000 kr ekstra i måned (tatt høyde for rente på rundt 8%).

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Byggeår 1876, ombygget til leiligheter i 2012.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Trapper i smijern.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under
boligsammenslutningens ansvarsområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- TV-er.
- Biopeis.
- Gardiner i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§7 i sameiets vedtekter:
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin boligskal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 7553 kWh for 2024. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 067,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Se informasjon om fasadeprosjekt under punktet "Om sameiet".

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 438 062,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 752 248,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale for bredbånd med Telenor. Dette betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Løkkeveien 7 Oslo, orgnr. 923649379

Om sameiet

Sameiet består av 28 seksjoner (23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner). Sameiet Løkkeveien 7, Oslo er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998502985 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

INFORMASJON OM FASADEPROSJEKT:
Det er vedtatt at fasade skal pusses ned og males, samt alle vinduer byttes. Balkongdører/skyvedører skal potensielt skiftes ut. Oslo Murmesterbedrift skal være entreprenør for prosjektetet. I tillegg er det engasjert en prosjektleder fra Bygghuset som skal følge opp prosjektet.
Det skal avholdes et ekstraordinært sameiermøte 29.04.2025. Ekstern prosjektleder skal delta på møtet for å kunne besvare eventuelle tekniske spørsmål.

Prosjektet ventes igangsatt i løpet av mai 2025. Prosjektet er estimert til å ta 18 uker, og må være ferdig utført innen kulden ankommer.

Prosjektet er estimert å koste ca. kr 8.100.000,- inkl MVA, men styret har lagt til grunn kostnad på kr 10.000.000,- for å sikre seg mot uforutsette kostnader. Beboere har mulighet til å finansiere sin del av prosjektet privat eller via lån gjennom sameiet. Sameiet planlegger å dekke kr 500.000,- gjennom oppsparte midler. Flere seksjonseiere har informert om at de ønsker å finansiere dette privat/ta opp lån i egen bank for bedre rente.

Det er forventet at kostnaden for denne seksjonen (snr. 17) vil være ca. kr 270.000,-. Felleskostnadene vil da i tråd med seksjonens økte kostnader ved finansiering gjennom sameiets låneopptak (estimert til ca. kr 2.100,-).

Styrets arbeid i 2024:
Styret har gjennomført flere styremøter. I tillegg har mye av styrets arbeid og dialog foregå; på e-post. Ved siden av normal drift og beboerhenvendelser, har styret igangsatt eller utført følgende større arbeid i 2024:
• Engasjert Bygghuset AS som prosjektleder som har hentet inn 4 tilbud fra tre entreprenører i forbindelse med fasaderehabilitering
• Utført årskontroll på røykluke via Bramo.
• Fulgt opp bekjemping av skadedyr via Rentokil og andre underleverandører, samt gjennomført røykkontroll av hele rørsystemet i bygget.

• Gjennomført kontroll på ventilasjonsanlegget og erstattet defekte vinduer hos berørte enheter.
• Pyntet fellesarealer til jul.
• Utført årskontroll på brannvarslingsanlegg via Autronica.
• Ryddet fellesareal i kjeller og håndtert hensatte gjenstander.
• Forefallende arbeid ifm. tapte nøkkelbrikker.
• Fulgt opp og vært i dialog med vaktmesterselskapet ifm. deres levering av tjenester til sameiet.
• Fikset ødelagt dør i oppgang B, via Låsehuset.
• Erstattet defekte lamper i fellesarealer.
• Generelt arbeid (f.eks. administrativt arbeid ifm. med flytting, vedlikehold bakgård, feiing fellesarealer mv.).

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per 17.04.2025, ingen langsiktige lån. Sameiet vil senere i år ta opp et lån i forbindelse med fasadeprosjektet. Se punkt "Om sameiet" for mer informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap for 2024 viser et overskudd på kr 118.317,-, mot et budsjettert overskudd på kr 113.726,-. Det er for 2025 budsjettert med et overskudd på kr 205.248,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være sjenerende for andre beboere. På fellesområdene skal hunder holdes i bånd. Lufting av hunder og andre kjæledyr på sameiets fellesområder for at disse skal gjøre fra seg er ikke tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87078210

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 707 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og svært ettertraktet beliggenhet i veletablert boligområde i Vika, nær Aker Brygge, Tjuvholmen, Frogner og sentrum. Vikaområdet består i all hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse. Her bor du midt i et av Oslos mest sentrale og populære områder.

Fra boligen er det gangavstand til Sommerro på Solli plass med hotell og flere gode restauranter, samt Ambassaden med bla. treningssenter, restaurant og takterrasse med bar. Det er også kort vei til Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og Bogstadveien - som er Oslos mest populære handlegater. Her finner man også et rikt utvalg av serveringssteder og underholdning. Rett utenfor døren finner man VIA som styrker bylivet i Vika med spennende spisesteder og butikker på bakkeplan. I tillegg har du Vikaterrassen som kan tilby blant annet kino, museum, kaféer, klesbutikker og restauranter.

I nærområdet finner du Slottsparken, Frognerparken og Hydroparken med flotte grønne lunger/friområder. Ellers er det en fin sykkeltur langs Frognerkilen og utover til Bygdøy med flotte tur -og sykkelstier. For den treningsglade er det kort gange til SATS Solli plass. Du har også et bredt utvalg av dagligvareforretninger (bla. Kiwi, Rema, Joker, og Meny) rett i nærheten.

Det er god offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplass på Solli ligger ca. 3 min unna leiligheten med busslinje nr. 21, 30, 31 (også nattbuss). Fra Solli kan man også ta trikk nr. 12, 13 og 15. Nationaltheatret (ca. 5 min) er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Kun 5 minutter til Flytoget. Det er også busstopp ved gamle Vika Atrium med flere busser til Lysaker, Fornebu og videre vestover og østover.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse fra oppføring av bygg, datert 1875.

Videre foreligger det ferdigattest for ombygging, oppdeling av bruksenheter, fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til bolig- og næringsformål, datert 31.10.2012.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. I henhold til byggetegninger fra ombygningen, tegninger fra 2012. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger i

reguleringsplan, S-1949, vedtatt 26.09.74.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Pågående plansak - Saksnummer: 202313406 - Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere
Status: Bestilling av oppstartsmøte

Byggesak - Saksnummer: 202461841 - Løkkeveien 7 A - Bruksendring fra av bod til bad
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202102387 - Løkkeveien 7 A - Opparbeidelse av forhage
Status: Rammetillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202463003 - Hansteens gate 1 A - Oppføring av balkong i 4. etasje
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202461753 - Hansteens gate 7 A - Mindre endringer i 4. etasje og loft og fasadeendringer
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Byggesak - Saksnummer: 202459039 - Huitfeldts gate 12 A - Bruksendring, ombygging og fasadeendring
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Byggesak - Saksnummer: 202552965 - Inkognitogata og Riddervolds gate - Oppgradering av trikketrasé, justering av fortau og holdeplasser - Briskebylinjen
Status: Mottatt søknad

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/200/17:
04.05.1876 - Dokumentnr: 924997 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:200 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1976 - Dokumentnr: 517626 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:200 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2012 - Dokumentnr: 922071 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1250/1567

Ny seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1567

14.11.2019 - Dokumentnr: 1360934 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1567
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Sammenslåing av seksjoner
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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 registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 317,-.

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 19. april 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Megler 2

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

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

Vedlegg

Løkkeveien 7A

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Løkkeveien 7A, 0253 Oslo

Oppdragsnr: 10485

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen har normal standard fra ombyggingsåret, enkelte bygningsdeler bærer preg av bruksslitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Svelling av dørblad mot badet.
TG 2	Gulv	Slitasje/skade av parkett ved entrèdør.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Krakelering av servant.
TG 2	Fast inventar - bad	Sterk svelling av inventar.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	49	0	0	0
Sum	**49**	**5**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**54**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	49	0	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1876, ombygget til leiligheter i 2012.

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/tegl.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Trapper i smijern.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling.
Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 12.01.2012 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.
* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 2 *

Innvendige glatte dører.

Vurdering
Det er registrert svelling i underkant av dørblad mot badet.
Tg 2 er gitt på grunn av svelling av dørbladet mot badet.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1 *

Etasjeskiller i trekonstruksjon..

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til ca. 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til ca. 9 mm.
Skjevheter over to meters avstand i et soverom er målt til ca. 6 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til ca. 10 mm.

Vurdering
Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Trestavs parkett

Vurdering
Parkett ved entrèdør bærer preg av slitasje etter ytterskor.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,81 meter.
Himlingshøyde i entrè er målt til 2,80 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i skyvedørsgarderobe i ett soverom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast internt.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 2

Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i himling i badet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 1

Spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2012.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det anbefales at skruehull i fliser ved vaskemaskin tettes for å unngå fuktpåkjenning av bakforliggende konstruksjon.
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Servanten har krakelering.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Vurdering
Benkeskap bærer preg av større områder med fuktpåkjenning av skrog.
Tg 2 er gitt på grunn av sterk svelling av benkeskap.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 1 *

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra ombyggingsåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring signert av Komplett Elektro Installasjon AS, datert 05.12.2012 på følgende opplyste arbeider:
- Elektroinstallasjon i bygård med 22 leiligheter og fellesareal. Ny hovedtavle 160A 0V

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	15. apr. 2025
Selger/eier til stede	Iselin Eidskrem
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ikke fremvist.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Løkkeveien 7A, 0253 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-209/200/0/17
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	707,7 m²
Hjemmelshaver	Iselin Eidskrem og Aurora Eikrem Eidskrem
Sameiebrøk	44 / 1567

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eidskrem, Iselin	9578-5998-4-3255383	2025-04-19 00:59:10
Eidskrem, Aurora Eikrem	9578-5998-4-4081506	2025-04-19 09:40:12

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
18. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0287/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løkkeveien 7A, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Aurora Eikrem Eidskrem, Iselin Eidskrem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

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: 87078210
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ganske sikker på at badet er uendret fra 2012 da bygget ble gjort om fra kontorer til leiligheter

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

Eventuell kommentar: Det skal mest sannsynlig settes i gang fasaderehabilitering våren 2025.

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

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent. Igjen, det ble fikset nytt elektrisk anlegg i bygård i 2012 av Komplett Elektro Installasjon AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mosking Bygg AS gjorde om Løkkeveien 7 fra kontorlokaler til leiligheter og næringslokaler i 2012. I dag består sameiet av 23 eierseksjoner og 5 næringsseksjoner, samt kjeller med boder.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det tror jeg ikke.

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

Ja

Beskriv: Ja, kontroll på ventilasjonssystemet november 2024 av Ventirens. Defekte viftemotorer i sameiet hos enkelte seksjoner ble byttet ut. Denne seksjonen trengte ikke bytte.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, forhøyede verdier ble målt i underetasje av Eurofins Radonlab i 2023, tiltak ble iverksatt og verdiene normaliserte seg. Dokumentasjon er sendt megler.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært fuktskader i sameiets kjeller. Etter befaring av Bygghuset ble det opprettet en vedlikeholdsplan i 2024. Det anbefales ikke å gjennomføre spesielle dreneringstiltak, grunnet at tømmerflåtene under er avhengig av å være dekket av vann og kan råtne ved et slikt tiltak. Det ble registrert noe mindre fuktskader i vegger som bør utbedres. Det synes dog ikke å virke spesielt fuktig til å være kjeller og det er installert avtrekksventilasjon. Noen av tilluftsventilene til denne er tett og må åpnes. Yttervegger mot gate og bakgård har en del flassing og mindre risskader rundt vinduer. Dette er med i fasaderehabiliteringsprosjektet på liste over utbedringer. Bygghuset AS er prosjektleder og sameiet har engasjert Oslo Murmesterbedrift AS for oppdraget.

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

Ja

Beskriv: Som nevnt, det har vært befaring av byggets fasade og det skal igangsettes rehabilitering av denne (forhåpentligvis) våren 2025 med bytting av alle vinduer og 3 balkongdører, samt vedlikehold av fasade. Befaringen til Bygghuset (deres vedlikeholdsplan) nevner at tak er lagt om i 2012, har lang teknisk levetid igjen og ser ut til å være i god stand.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent. Bygghuset kommenterer el-anlegg slik i sin vedlikeholdsplan: «det er installert nytt elektrisk anlegg i hele gården i 2012. Det er ikke lagt inn kostnader for vedlikehold av det elektriske anlegget i planperioden.»

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

Ja

Beskriv: Kjeller har blitt befart og det er registrert noen mindre fuktskader i vegger som bør utbedres, samt pusskader på yttervegg som må utbedres.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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.

Ja

Beskriv: Det har ikke vært skadedyr i denne boligen, men sameiets kjeller og bakgård, og innside vegger i stallbygg i bakgård har hatt rotter. Styret har igangsatt flere tiltak som slamsuging, rør-og røykkontroll og befaring og bistand av blant annet Pelias. Sameiet plages ikke av skadedyr i dag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Eventuell kommentar: Det har blitt engasjert takstmann ifbm vårt salg av boligen, så det foreligger en tilstandsrapport ifbm dette salget.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt av takstmann fra Tyder 15 april 2025 og foreligger i tilstandsrapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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?

Ja

Beskriv: Sameiets planlagte fasaderehabilitering ila våren og de neste 18 ukene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn at det er svært sentralt og nære utelivet i Oslo, slik at det kan bli støy på nattestid i helger når vindu er åpent.

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?

Ja

Beskriv: Grunnet fasaderehabilitering har ny eier to måter å finansiere sin andel på. Enten ved å betale boligens andel umiddelbart med kapital/ta opp lån privat, eller betale gjennom sameiets låneopptak og få forhøyede felleskostnader på rundt 2000 kr ekstra i måned (tatt høyde for rente på rundt 8%).

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0287/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

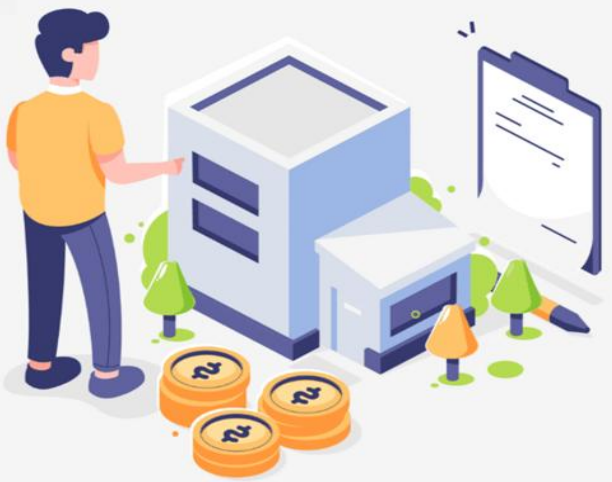
Navn	Dato	Navn	Dato
Eidskrem, Aurora Eikrem	**2025-04-19**	**Eidskrem, Iselin**	**2025-04-19**

Identifikasjon: bankID Eidskrem, Aurora Eikrem

Identifikasjon: bankID Eidskrem, Iselin

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



Sameiet Løkkeveien 7

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Løkkeveien 7, Oslo gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 4. mars 2025.

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

Tid: 4. mars 2025 kl. 18.00
Sted: Krigsskoleutdannede offiserers landsforening, Løkkeveien 7, 0253 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 24. februar 2025
på vegne av styret i Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 3-4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 Side 5-12
- Budsjett 2025 Side 13-14
- Sak 5: valg av styre Side 15

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anne Maren Ødegaard	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Michelle Fjeld-Hansen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Iselin Eidskrem	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Julie Gundersen Nakken	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Løkkeveien 7, Oslo er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998502985 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 87078210.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har gjennomført flere styremøter. I 4llegg har mye av styrets arbeid og dialog foregå; på e-post. Ved siden av normal drift og beboerhenvendelser, har styret igangsatt eller utført følgende større arbeid i 2024:

• Engasjert Bygghuset AS som prosjektleder som har hentet inn 4 tilbud fra tre entreprenører i forbindelse med fasaderehabilitering
• Utført årskontroll på røykluke via Bramo
• Fulgt opp bekjemping av skadedyr via Rentokil og andre underleverandører, samt gjennomført røykkontroll av hele rørsystemet i bygget
• Gjennomført kontroll på ventilasjonsanlegget og erstattet defekte vinduer hos berørte enheter
• Pyntet fellesarealer til jul
• Utført årskontroll på brannvarslingsanlegg via Autronica
• Ryddet fellesareal i kjeller og håndtert hensatte gjenstander
• Forefallende arbeid ifm. tapte nøkkelbrikker
• Fulgt opp og vært i dialog med vaktmesterselskapet ifm. deres levering av tjenester til sameiet
• Fikset ødelagt dør i oppgang B, via Låsehuset
• Erstattet defekte lamper i fellesarealer
• Generelt arbeid (f.eks. administrativt arbeid ifm. med flytting, vedlikehold bakgård, feiing fellesarealer mv.)

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 10% fra 01.01.2025

Oslo, den 24. februar 2025
Styret i Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

Resultatregnskap

Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 027 422	1 027 346	947 414
Andre inntekter	2	110 970	133 700	128 890
Sum driftsinntekter		**1 138 392**	**1 161 046**	**1 076 304**
Styrehonorar		70 000	70 000	60 000
Andre personalkostnader	3	9 870	9 870	8 460
Kommunale avgifter		251 478	252 000	214 388
Vedlikehold	4	179 083	152 500	255 991
Kollektiv avtale TV/bredbånd		103 743	127 000	119 747
Driftskostnader	5	150 319	187 400	137 262
Honorarer	6	141 440	123 550	121 377
Forsikring		118 954	107 000	100 408
Andre kostnader	7	9 421	18 000	5 113
Sum driftskostnader		**1 034 307**	**1 047 320**	**1 022 745**
Driftsresultat		**104 085**	**113 726**	**53 559**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	14 231	0	9 970
Netto finansresultat		**14 231**	**0**	**9 970**
Årets resultat		**118 317**	**113 726**	**63 529**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		118 317	0	63 529
Sum overføringer		**118 317**	**0**	**63 529**

Balanse

Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 189	14 898
Forskuddsbet. kostnader		154 779	139 506
Bankinnskudd mv.	9	1 068 853	904 090
Sum omløpsmidler		**1 237 821**	**1 058 494**
Sum eiendeler		**1 237 821**	**1 058 494**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 146 970	1 028 653
Sum egenkapital		**1 146 970**	**1 028 653**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		9 298	16 176
Leverandørgjeld		74 455	4 761
Påløpte kostnader		7 098	8 904
Sum kortsiktig gjeld		**90 851**	**29 841**
Sum gjeld		**90 851**	**29 841**
Sum egenkapital og gjeld		**1 237 821**	**1 058 494**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

Anne Maren Ødegaard Styrets leder	Michelle Fjeld-Hansen Styremedlem	Iselin Eidskrem Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Digital-TV og bredbånd - Næring	5 400	5 300	5 380
Digital-TV - Bolig	27 048	62 400	57 546
Bredbånd - Bolig	78 522	66 000	65 964
Sum	**110 970**	**133 700**	**128 890**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	8 460
Sum	**9 870**	**9 870**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	27 208	30 000	173 906
Vedlikehold utearealer	9 375	0	0
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 619	10 000	18 712
Vedlikehold VVS	11 359	5 000	7 250
Egenandel forsikring	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	1 053	2 500	-3 253
Vedl.hold ventilasjon	105 475	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	20 994	50 000	49 376
Diverse vedlikehold	0	30 000	0
Sum	**179 083**	**152 500**	**255 991**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm mln 96675	59 392	80 000	71 279
Renhold	34 214	36 000	33 694
Annen renovasjon	0	35 000	0
Skadedyrkontroll	30 228	9 000	8 618
Vaktmestertjenester	25 797	26 400	23 438
Dugnad	688	0	0
Porto	0	1 000	234
Sum	**150 319**	**187 400**	**137 263**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 750	12 000	10 250
Forretningsførsel	59 750	60 000	56 883
Andel systemkostnader	650	0	0
Beboerportal	1 540	1 550	1 466
Konsulenttjenester	68 750	50 000	52 778
Sum	**141 440**	**123 550**	**121 377**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	2 190	2 500	0
Styreutgifter	0	500	1 908
Bankomkostninger	4 344	5 000	3 205
EHF-fakturagebyr	29	0	0
Diverse kostnader	2 858	10 000	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**9 421**	**18 000**	**5 113**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	2 362	0	220
Bankrenter	1 015	0	0
Andre finansinntekter	10 854	0	9 750
Sum	**14 231**	**0**	**9 970**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.46137	1 068 853	904 090
Sum	**1 068 853**	**904 090**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	1 028 653	965 124
Årets resultat	118 317	63 529
Egenkapital 31.12.	**1 146 970**	**1 028 653**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 028 653**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	118 317
C. Disponible midler 31.12	**1 146 970**
Årets endring i disponible midler	1 118 317
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 237 821
- Kortsiktig gjeld	-90 851
= Disponible midler 31.12	**1 146 970**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Løkkeveien 7, Oslo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løkkeveien 7, Oslo som viser et overskudd på kr 118.317. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 24.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 24.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.02.2025 15:44:53

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Budsjett Sameiet Løkkeveien 7, Oslo for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Andel felleskostnader - Bolig	977 698	859 674
3630	Andel felleskostnader - Næring	190 766	167 748
Felleskostnader		**1 168 464**	**1 027 422**
3762	Digital-TV og bredbånd - Næring	3 960	5 400
3763	Digital-TV - Bolig	0	27 048
3764	Bredbånd - Bolig	91 080	78 522
Andre inntekter		**95 040**	**110 970**
Sum driftsinntekter		**1 263 504**	**1 138 392**
5330	Styrehonorar	77 000	70 000
Styrehonorar		**77 000**	**70 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	10 857	9 870
Andre personalkostnader		**10 857**	**9 870**
6320	Kommunale avgifter	281 459	251 478
Kommunale avgifter		**281 459**	**251 478**
6600	Vedlikehold bygning utv.	30 000	27 208
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	9 375
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 619
6620	Vedlikehold VVS	5 000	11 359
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6626	Lyspærer, lysrør etc.	2 500	1 053
6640	Vedl.hold ventilasjon	0	105 475
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	20 994
6690	Diverse vedlikehold	30 000	0
Vedlikehold		**157 500**	**179 083**
7690	Kabel-TV og internett	95 040	103 743
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**95 040**	**103 743**
6340	Strøm mln 96675	75 000	59 392
6360	Renhold	36 000	34 214
6381	Skadedyrkontroll	35 000	30 228
6785	Vaktmestertjenester	25 000	25 797
6791	Dugnad	0	688
6940	Porto	1 000	0
Driftskostnader		**172 000**	**150 319**
6700	Revisjon	12 000	10 750
6710	Forretningsførsel	61 800	59 750
6714	Andel systemkostnader	2 600	650
6715	Beboerportal	0	1 540

Budsjett Sameiet Løkkeveien 7, Oslo for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6750	Konsulenttjenester	50 000	68 750
Honorarer		**126 400**	**141 440**
7500	Forsikringspremie	120 000	118 954
Forsikring		**120 000**	**118 954**
7700	Styre- og årsmøter	2 500	2 190
7710	Styreutgifter	500	0
7770	Bankomkostninger	5 000	4 344
7771	EHF-fakturagebyr	0	29
7790	Diverse kostnader	10 000	2 858
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**18 000**	**9 421**
Sum driftskostnader		**1 058 256**	**1 034 307**
Driftsresultat		**205 248**	**104 085**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	2 362
8051	Bankrenter	0	1 015
8070	Andre finansinntekter	0	10 854
Finansinntekter		**0**	**14 231**
Netto finansresultat		**0**	**14 231**
Årets resultat		**205 248**	**118 317**

SAK 5: **Gjenvalg av styre**

Bakgrunn for sak:
Styreleder, Anne Maren Ødegaard, ble valgt for 2 år i 2024, men har dessverre ikke mulighet til å fortsette i vervet. Ny styreleder må velges. Dersom sameiet ikke klarer å stile med egen styreleder, må sameiet engasjere ekstern. Styret har begynt prosessen med å innhente tilbud på ekstern styreleder via forretningsfører Enqvist.

Styremedlem, Michelle Fjeld-Hansen, ble også valgt for 2 år i 2024, men kan heller ikke fortsette i vervet.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Løkkeveien 7, Oslo
Tid: 4. mars 2025 kl. 18.00
Sted: Løkkeveien 7, 0253 Oslo

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Fredrik Hægermark ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 118 317,- og en egenkapital på kr 1 146 970, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 77 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 205 248,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 10% fra 01.01.2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**
   Styremedlem Michelle Fjeld-Hansen meddelte at hun ikke har mulighet til å fortsette sitt verv i styret.

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Lars Jonas Westerfjell	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Anne Maren Ødegaard	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Iselin Eidskrem	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Julie Gundersen Nakken	Valgt for 1 år i 2025

   Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til digital signering i etterkant av møtet. Møtet ble avsluttet kl. 18.40.

Oslo 5. mars 2025

Simen Solbu Stangebye
møteleder

Fredrik Hægermark
seksjonseier

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LØKKEVEIEN 7, OSLO

Vedtatt i sameiermøte
den 21. april 2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret i ordinært sameiermøte
8. mars 2017

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 8 næringsseksjoner og 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 209 bnr 200, Løkkeveien 7 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i henhold til oppdelingsbegjæring, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LØKKEVEIEN 7, OSLO

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Dog skal næringsseksjoner og samleseksjon bolig ikke belastes for kostnader som kun relaterer seg til drift av hhv. næringsseksjoner/samleseksjon bolig.

Dersom sameiet beslutter installasjon av heis, bygging av balkonger eller lignende som kun er relatert til samleseksjon for bolig, skal næringsseksjonene ikke belastes for denne merutgiften, ei heller vedlikeholdet.

I forbindelse med eventuell utbygging av loftet, skal ingen av kostnadene i forbindelse med en slik utbygging belastes næringsseksjonene.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

§ 6
BRANNFORSKRIFTER

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i h.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

§7
REGISTRERING AV SAMEIERE
SALG - UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to-fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiemøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. Nærværende paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal ett forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL
BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn trefjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om bokføring av 19. november 2004 nr. 73.)

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LØKKEVEIEN 7, OSLO

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. §6 i vedtektene.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg Hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
TILLEGGSAREAL

Næringsseksjonene tillegges rettigheter til grunn i tilknytning til den enkelte seksjon. Dette gjelder kun areal vendt mot gate. Tilleggsarealet avgrenses naturlig av tomtegrense samt brannskille mellom seksjonene.

§ 23
UTBYGGING AV SAMLESEKSJON BOLIG. RESEKSJONERING.

Samleseksjon bolig er planlagt utbygd. Næringsseksjonene kan ikke motsette seg slik utbygging og må samtykke til dette, samt en eventuell reseksjonering av eiendommen. Næringsseksjonene kan kreve oppmåling av tilleggsareal som nevnt i § 22 og tinglysing av arealet ved gjennomføring av slik reseksjonering. Kostnadene knyttet til oppmåling må dekkes av de aktuelle næringsseksjoner. Nærværende paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

§24
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LØKKEVEIEN 7

Generelt

1. Reglementet har til hensikt å skape gode forhold i sameiet ved å gi klare retningslinjer.

2. Reglementet er supplement til boligsameiets vedtekter som er vedtatt. Endringer i reglementet må bli formelt vedtatt på sameiemøte.

3. Ved utleie av seksjon i sameiet, plikter utleier å gjøre leietaker kjent med sameiets regler og vedtekter, samt innen rimelighetens grenser påse at leietaker følger disse.

Reglement

4. Bodene i kjeller skal fordeles mellom sameierne på en slik måte at hver seksjon har eksklusiv bruksrett til èn bod.

5. Det er **ikke** tillatt midlertidig å oppbevare eller hensette private eiendeler og/eller søppel i bakgården.

6. Avfall som møbler, rester etter modernisering og lignende må beboere selv besørge fjernet straks. Det er **ikke** rom for å benytte seg av sameiets søppeldunker eller lagre dette på fellesarealene (trappeoppganger, kjeller, bakgård, portrom m.m.)

7. Trappeoppgangene skal **ikke** benyttes til oppbevaring av private eiendeler, da det er sjenerende for ferdsel og rengjøring. Det gjøres et unntak for barnevogn, forutsatt at disse er plassert slik at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel.

8. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene, samt ta vare på sameiets infrastruktur/eiendeler på en måte som **ikke** skader, forsøpler eller medfører ekstraordinær/unødvendig slitasje på disse. Vær spesielt aktsom ved transport av større ting som møbler, byggematerialer etc. i oppgang, slik at dette ikke påfører skade på vegger, dører, lister, lamper m.m. i oppgangen.

9. Utvendig installasjoner som påvirker fasaden i vesentlig grad må **ikke** foretas uten styrets godkjennelse. Eksempler er parabolantenner, balkonger, flaggstenger etc.

10. Det henstilles til at alle beboere viser normalt hensyn ved aktiviteter som kan virke sjenerende for andre beboere. Her kan nevnes bl.a. selskap/fest, bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og oppussing m.m. Tidspunktet mellom kl. 23.00 og 07.00 skal være fritt for støy. Ved tilfeller der en ønsker å "strekke tiden", bør naboer i god til være varslet om dette. Lyden bærer godt ut i bakgård/gate fra åpne vinduer/balkongdører, slik at vinduer og balkongdører fortrinnsvis bør holdes stengt ved aktiviteter på sen kveld/natt som kan medføre støy.

11. Dyrehold er tillatt, men skal **ikke** være sjenerende for andre beboere. På fellesområdene skal hunder holdes i bånd. Lufting av hunder og andre kjæledyr på sameiets fellesområder for at disse skal gjøre fra seg er ikke tillatt.

12. Ved grilling på balkongene skal det benyttes gass- eller elektrisk grill. Dette fordi trekullgrill avgir sterk røklukt/røkos som er sjenerende for andre beboere.

13. Utendørs boblebad, massasjebad, jacuzzi og lignende på balkonger eller andre utendørs arealer tilhørende seksjonseieres bruksenheter eller fellesareal er ikke tillatt.

14. Dører inn til gården skal til en hver tid holdes låst for å hindre uvedkommende i å ta seg inn i gården.

15. Døren til kjellerbodene skal alltid være låst.

16. Merking av postkasser, ringeklokker og de enkelte seksjoners inngangsdører med beboers navn m.m. skal gjøres etter til enhver tid gjeldende praksis, og skal ved avvik godkjennes av styret.

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Løkkeveien 7

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR 2024-2033

DATO:	**29.01.2024**
UTARBEIDET AV:	**Bygghuset AS v/ Steinar Kvistad**
BYGNINGSTYPE:	**Bygård/blokk**
BYGGEPERIODE:	**ca 1876**

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Innhold

1.0		**Innledning**	side 3
2.0		**Veiledning om vedlikehold**	
	2.1	Utvendig – tak	side 5
	2.2	Takrenner, nedløp, sluk	side 5
	2.3	Piper/skorstein	side 5
	2.4	Yttervegger	side 5
	2.5	Vinduer	side 6
	2.6	Grunnmur	side 6
	2.7	Tekniske installasjoner	side 7
3.0		**Registreringer/konklusjoner**	
	3.1	Grunnmur/kjellere/drenering	side 8
	3.2	Yttervegger	side 8
	3.3	Innvendige trappeganger	side 9
	3.4	Leilighetsdører fra fellesoppgang	side 9
	3.5	Tak	side 9
	3.6	Piper/skorsteiner	side 9
	3.7	Sanitæranlegg/røranlegg	side 10
	3.8	Ventilasjonsanlegg	side 10
	3.9	El-anlegg	side 10
	3.10	Gjennomgang av brannsikkerhetsnivå	side 10
4.0		**Budsjett vedlikeholdskostnader**	
	4.1	Kommentarer/forklaringer til skjemaene	side 11

Vedlegg: **Vedlegg 1** Intervaller for utskifting av bygningsdeler
Vedlegg 2 Budsjett vedlikeholdskostnader

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

1. Innledning

Bygghuset AS har fått i oppdrag av Sameiet Løkkeveien 7 i Oslo å utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste 10 år (2024-2033). I den forbindelse er det foretatt befaringer for å avdekke tilstand på de ulike bygningsdelene. Dette for å kunne planlegge å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsarbeider. I tillegg er ulike opplysninger om tidligere vedlikehold, samt ulike dokumenter og mottatt fra sameiet

Bygård med tilhørende stallbygg fra 1876, antatt bygd på tømmerflåte. Antall enheter i sameiet 23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Antall oppganger er 2 stk.
Oppgang A har bare en etasje, mens oppgang B har fire etasjer
I 2012 ble følgende renovert; Fasader – puss, maling osv, Vinduer – Malt, Tak, Oppganger, kjeller og loft. Vinduer ble skiftet sist i 1988.
Gården er ombygget og modernisert i 2012 med høy standard både utvendig og innvendig.

Bygningene er typiske bygårder av mur og tre. Denne typen bygårder ble oppført som tett leiegårdsbebyggelse (boliger) fra midten av 1800-tallet og fram til begynnelsen av 1. verdenskrig. Dette er bygninger med murte vegger av tegl med puss, etasjeskillere av tre (trebjelkelag lagt oppå og murt inn i yttervegger og bærende innvendige vegger av tegl) og skrå takkonstruksjoner (saltak) av tre.

Planen er basert på visuelle befaringer uten åpning av konstruksjoner eller bruk av instrumenter/verktøy for måling/konstatering av tilstander. Følgende områder omfattes av planen:
- Innvendig trappeganger/inngangspartier som er fellesarealer.
- Innvendige kjellerarealer
- Tak/himlingsflater i fellesareal
- Fasader

Utvendige befaringer er kun foretatt med besiktigelse fra terreng.
Det er ikke foretatt vurdering av tekniske anlegg, med unntak av synlig elektrisk anlegg.

Formålet har vært å kartlegge den generelle tilstanden på ovennevnte områder, beskrive evt. skader/slitasje etc. På bakgrunn av dette har vi utarbeidet en vedlikeholdsplan for det fremtidige vedlikeholdsbehov, med prioritering av tiltakene, samt en budsjettering av vedlikeholdskostnadene.
I tillegg er det medtatt noen generelle råd/veiledning om generelt vedlikehold.
Vi har også vedlagt en tabell som viser normale intervaller for vedlikehold og utskifting på noen bygningsdeler.

Vedlikeholdsplanen omhandler ikke sameiets/den enkelte beboers behov og kostnader til løpende drift av bygningsmassene. Her nevnes f. eks renhold, skifte lyspærer, stenge vann, beplantning, snømåking, feiing, rensing av taksluk, justering/smøring av dører, skuring/boning av gulvbelegg etc.

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Når utbedringer eller oppgraderinger av bygningsdeler utføres bør vedlikeholdsplanen som ivaretar plan for forløpende vedlikeholdsbehov ajourføres slik at riktig type vedlikehold og rett intervall fastsettes.

Forslag til tekniske løsninger og intervaller i denne planen er basert på Byggforskserien sine byggdetaljblad og generelle anbefalinger fra bransjen.

Planen er basert på antatt vedlikeholdsbehov i perioden 2024-2033.

Kostnader for de ulike aktivitetene er basert på kjøpte tjenester. Alle tall er inkl. mva, og basert på 2023-kroner. Man må ved evt. avsetninger legge inn 3-5 % prisstigning pr. år. Vedlikeholdsbudsjettet er basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter.

Ved utførelse av de større vedlikeholdsoppgavene, anbefaler vi at sameiet søker bistand hos et prosjekt- og byggelederfirma for å sikre at utførelsen av arbeidet blir riktig beskrevet, og utført, og at man gjennom dette firmaet også får oppfølging av selve byggearbeidene, teknisk og økonomisk.

Et sameiestyre har erfaringsmessig ikke tilstrekkelig kompetanse til å administrere større utbedringer eller tyngre vedlikeholdsarbeider på vegne av alle andelseierne. Dersom deler av arbeidet velges og utføres på dugnad må styret sette seg inn i sitt ansvar som dugnad medfører. Ved arbeid i høyden fra stillas/lift og stige gjelder egne forskrifter vedr. hva andelseiere kan benytte uten egne kurs med egnet opplæring. Arbeider hvor styret vurderer å overføre vedlikeholdsansvaret til beboere, anbefaler vi at registrering og oppfølging av utført vedlikehold ajourføres hos styret, slik at sameiet i fremtiden til enhver tid har oversikt over vedlikeholdsstatus.

Bygghuset AS kan gjerne bistå med:
Beskrivelse av aktuelt vedlikeholdsomfang, anbudsinnhenting og evaluering, kontrahering av utførende firma, oppfølging i utførelsestiden og overtakelse med oppfølging i garantitiden. Honoraret ved ovennevnte bistand kan både være på fastpris og på timer avhengig av omfanget på oppdraget.

2. Veiledning om vedlikehold

2.1. Utvendig - tak

Manglende vedlikehold av taket kan føre til lekkasjer og alvorlige fuktskader.
Man bør foreta en inspeksjon årlig, og i tillegg også etter spesielle påkjenninger som uvær, takras, isdannelser el.l. Man bør også følge med på skadede takstein. Når yttertaket/taksteinen nærmer seg grensen for normal levetid (30-60 år) bør en fra tid til annen undersøke taket grundigere, gjerne med hjelp av fagfolk. Foruten selve tekningen/taksteinen må en se spesielt etter feil og mangler ved takbeslag, som ofte er årsak til lekkasjer, samt takgjennomføringer/takhatter. For å kunne oppdage evt. lekkasjer må en også inspisere taket fra undersiden, der hvor man kan komme til, og særlig ved skorstein og andre gjennomføringer.

2.2. Takrenner, nedløp og sluk

Takrenner bør inspiseres og rengjøres to ganger i året, særlig hvis de er utsatt for løvfall fra nærliggende trær. Renner og nedløp som er blitt utette, f.eks. på grunn av is-sprengning eller korrosjon må vanligvis skiftes. Blir takrenner og nedløp ofte ødelagt av snø og is, bør en vurdere bygningsmessige tiltak som reduserer snøsmeltingen og ising og/eller montering av varmekabler.
Lekkasjer i nedløp med langsgående falsede skjøter er ofte vanskelig å oppdage dersom skjøtene er montert inn imot veggen. Vedlikehold av overflatebehandlingen av renner, nedløp, rennekroker mv. vil forlenge levetiden.

2.3. Piper/skorsteiner

Fakta om teglskorsteiner:
Teglskorstein var den mest vanlige skorsteinen før 1960. De fleste teglskorsteiner ble som oftest oppsatt med halvsteins vange (110 mm). Skorsteinene er kjennetegnet av god tetthet og høy varmeledningsevne.
Dessverre ble de i mange tilfeller satt opp inntil bærende trekonstruksjoner.
Teglskorsteiner som er murt riktig både tette og har høy varmeledningsevne. Den høye varmeledningsevnen kan under en eventuell sotbrann hvor skorstein er ført opp inntil treverk antenne. Derfor settes det visse krav til hvordan teglskorsteiner skal settes opp.
Mangel på vedlikehold og vannlekkasjer kan føre til skader på piper.

2.4. Yttervegger

Er overflatebehandlingen helt intakt, men tilsmusset eller angrepet/misfarget av sopp, alger eller mose, er det tilstrekkelig å rengjøre fasadene, evt. vaske med sopp- og algedrepende middel.

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Overflater av mur, puss og betong krever vanligvis lite vedlikehold. Men når det oppstår skader på slike overflater, får skadene ofte en akselererende utvikling. Et lite riss kan f.eks. medføre en lokal oppfukting som gir småskader. Småskadene medfører større oppfukting og nye, større skader.
En annen typisk skadeårsak på eldre bygninger med malte pussfasader er bruk av feil maling ved tidligere vedlikehold. Dette er da ofte feil overflatebehandling i form av ikke diffusjons-åpen maling.
Hovedhensikten med tilsyn er å avdekke skader mens de ennå er små og rimelige å utbedre.

2.5. Vinduer

Vinduer hører med til de mest utsatte bygningsdelene og krever derfor hyppig vedlikehold. Jevnlig renhold av karm og rammer kan forlenge levetiden til overflatebehandlingen. Påkjenning fra slagregn og sollys er avhengig av bygningens beliggenhet og fasadeorientering. Behov for vedlikehold kan derfor variere mye på samme bygning. Beis er dårlig egnet til overflatebehandling av vinduer. En bør helst vedlikeholde med maling, evt. dekkbeis, selv om vinduene tidligere er beiset.
En kan unngå skader og mye arbeid med skraping og grunning ved å male på nytt før overflatebehandlingen er slitt ned eller sprukket opp. Er overflatebehandlingen intakt, er det som regel tilstrekkelig å vaske, om nødvendig med soppvask, før en maler på nytt. Er overflatebehandlingen nedslitt eller flasset av, må en først skrape/børste ned til frisk ved før en vasker.
Før en maler vinduet, må en grunne bart tre og evt. krittende overflater, f.eks med alkydbeis. Alle flater, også oversiden av rammene, må behandles.

2.6. Grunnmur

Eldre bygårder har kjellermur og fundamenter av naturstein, ofte på treflåter der det ikke var mulig å fundamentere på fast fjell. Vann fra takrenner og nedløpsrør og manglende fall på terrenget ut fra veggen kan medvirke til oppfukting og lekkasje i muren. Før en vedlikeholder muren, bør en få klarlagt årsakene til evt. oppfukting og forsøke utbedre evt. mangler.
Ved mistanke om skader og setningsskader må en se på fundamentering av bygget. I første omgang vurderer man fundamenteringens tilstand etter befaring av bygningen og gjennomgang av eventuelle tegninger av fundamentene. Hvis det registreres setningsskader eller andre skader er det behov for nærmere undersøkelser. Slike undersøkelser må klarlegge årsaken til skadene og bestemme hvilke tiltak som er nødvendige for å utbedre dem. Tilstandskontrollen kan også omfatte studier av eventuelle tegninger, grunnundersøkelser, undersøkelser av materialer og konstruksjoner, tidligere registreringer av setninger, lastberegninger osv.

2.7. Tekniske installasjoner

Generelt
Denne vedlikeholdsplanen omfatter ikke så mye av tekniske installasjoner, men vi har likevel tatt med en veiledning ifbm. vedlikehold av de vanligste installasjonene.

Sanitæranlegg
Skader på sanitærinstallasjoner kan forårsake store skader i bygninger, og det er derfor viktig med jevnlig tilsyn og vedlikehold. Enkelte vedlikeholdsarbeider, som skiftning av pakninger, rensing av sil i armaturer, av sluk og avløpsledninger etc., skal den enkelte eier utføre selv. I tillegg skal den enkelte føre jevnlig tilsyn og kontroll med sitt sanitæranlegg og om nødvendig tilkalle autorisert rørlegger ved tegn på lekkasjer eller andre skader. Fra tid til annen bør en også la sanitæranlegget bli besiktiget og kontrollert av en fagmann, f.eks når en allikevel har rørlegger i huset. Utevannet må stenges i god tid før frost.

Ventilasjonsanlegg
Mekanisk avtrekksanlegg krever årlig ettersyn av fagfolk, og det anbefales å inngå servicekontrakt med slikt firma.

Elektriske installasjoner
Den enkelte eier har selv ansvar for vedlikehold av det elektriske anlegget i sin enhet. Det er imidlertid begrenset hva man selv har lov til å utføre av elektriske installasjoner og vedlikehold av elektriske anlegg.
Norges vassdrags- og energiverk har utgitt en brosjyre," Veiledning om elektriske tilkoplinger du selv kan foreta", med oversikt over hva slags elektriske monteringsarbeider man selv kan gjøre.
Oppdager man feil på anlegget inne i sin egen leilighet, må eier snarest mulig kontakte en autorisert elektriker for å få anlegget kontrollert og utbedret.
Styret bør også arrangere" brann-/el-befaringer" i alle enhetene og fellesarealer med kvalifisert personell, f.eks. hvert 5. år.

Røykvarslere og brannslokkingsutstyr
Den enkelte eier må selv sjekke og teste røykvarslere jevnlig. Batterier skiftes hvert år. Røykvarslere skal være montert i alle etasjer.
Håndslokkingsapparater må kontrolleres for tilfredsstillende trykk og om nødvendig etterfylles.

Brannalarmanlegg
Det er installert brannalarmanlegg som detekterer alle fellesareal og leiligheter. Felles brannalarmanlegg i to bygninger (A/B og C). D/E har privat anlegg. Leverandør har årlig ettersyn av anlegget.

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

3. Registrering/konklusjoner

3.1. Grunnmur/kjellere/drenering

Drenering/fuktinnsig

En drenering er vanligvis beregnet til å ha en levetid på 40-60 år avhengig av grunnforhold, terrengforhold (avrenningsforhold, fallforhold), kvalitet på oppfyllingsmasser, kvalitet på fuktsikring av grunnmur etc.

Mesteparten av bygårdene i store deler av Oslo står på leirgrunn. Da bygningene ble reist, måtte det derfor først lages tømmerflåter under bygningsfundamentene for å stabilisere grunnen.

Utfordringen er at om man gjør endringer i dreneringen for å få vann unna kjelleren, kan man risikere at også fuktforholdene lenger ned i grunnen blir påvirket. Siden tømmerflåtene under er avhengige av å være dekket av vann, kan disse råtne.
Man bør derfor ikke gjennomføre opparbeidelse av drenering, men om det er behov må en tette grunnmuren fra utsiden og sørge for at vann fra taknedløp ol. ledes vekk fra fasadene.

Av denne grunn anbefales det ikke å gjennomføre spesielle dreneringstiltak

Kjeller
Kjelleren er blitt befart ifbm. vedlikeholdsplanen.
Det er registret noe mindre fuktskader i vegger som bør utbedres



Videre er det noe pusskader på yttervegg som må utbedres



Ventilasjon/lufting og bruk av kjellerarealene

Ved befaring synes det ikke at det virker spesielt fuktig til å være kjeller.
Det er installert avtrekksventilasjon i kjeller. Denne er avhengig av tilluft fra tilluftsventiler i fasade. Noen av disse er tett igjen og må åpnes for at ventilasjonsanlegget skal fungere som forutsatt.



BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

3.2. Yttervegger

Yttervegger mot gate
Ved befaring ser vi at fasadene mot gate har en del flassing og noen mindre risskader rundt vinduer. I tillegg er det en del steder ned mot fortau som har mindre skader.



BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING





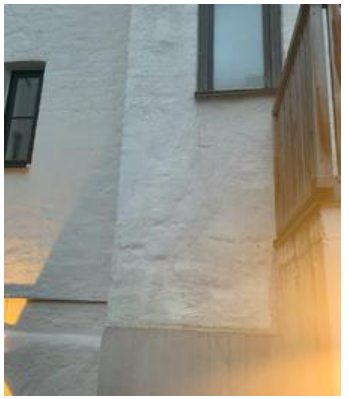
BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING





Yttervegger mot bakgård
Fasadene mot bakgård er i noe dårligere stand. Her er det en god del riss og noen steder mye flassing og bom.





BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Rehabilitering av fasade

Fasadene mot gate og bakgård antas å være av teglstein med kalkpuss som originalt var kalkmalt, med mest ornamentikk og trekninger på fasade mot gate.

Fasadene er i hoved sak preget av en del riss og noe bom samt flassing av maling mv. Skadene er ikke så omfattende at det kreves full fasaderehabiltering, men bør utbedres lokalt, og fasadene sandblåses og males for best mulig resultat og levetid. Vi har lagt inn fasaderehabiltering i vedlikeholdsplanen for 2025.

Det er også lagt inn post for utbedring av vegger i portrom som har noen skader

Vinduer
Alle vinduer er fra 1988, og bærer preg av noe dårlig vedlikehold. Det er oppgitt at de sist ble malt i 2012.
Alderen på vinduene er 36 år. Antatt teknisk levetid er 40 år, med godt vedlikehold. Ut fra befaring og levetid ser vi at vinduene nærmer seg tid for utskifting. En utskifting er kostbar, men en vil få vinduer med mye bedre isolasjonsverdi og dermed bedre bo komfort om en skifter disse ut nå.

Vi har lagt inn en post for utskifting av alle vinduer i 2025. Dette er også basert på tilbakemeldinger fra styret om at beboerne har store ulemper med trekk/kaldras og bruksfunksjon (lukke/åpne), men dette må en vurdere sammen med styret før en endelig beslutter dette.

** Alternativt kan en gjennomføre skraping og maling av vinduer i 2025 samtidig med fasadeutbedring og maling.*

Ytterdører
Ytterdørene til oppgangene er i god stand.

3.3. Innvendige trappeganger

Oppganger ble pusset opp i 2012. Det er lagt inn maling av vegger og oppgradering av trapper mv som vedlikehold i 2028.

3.4. Leilighetsdører fra fellesoppgang

Leilighetsdørene er fra 2012. De ser ok ut, og det er ikke lagt inn vedlikehold av disse i planen

3.5. Tak

Tak er lagt om i 2012, og har lang tid igjen av teknisk levetid. Vi har befart tak i bakgård fra en av loftsleilighetene. Taket ser ut til å være i god stand, og det er ikke lagt inn vedlikehold av disse i planen

3.6. Piper/skorsteiner

Ingen av leilighetene har peis. Og vi er ikke kjent med piper.
Det er ikke lagt inn kostnader for vedlikehold av piper

3.7. Sanitæranlegg/røranlegg

Sanitæranlegg er fra 2012.
Det er ikke lagt inn kostnader for vedlikehold av VVS i planperioden

3.8. Ventilasjonsanlegg

Alle leiligheter har kjøkkenvifte og avtrekker på badet. Filteret og systemet har ikke vært gjort noe med på en stund, men ventilasjonen funker helt ok iflg styret
Det er ikke lagt inn kostnader for vedlikehold av ventilasjon i planperioden

3.9. El-anlegg

Det er installert nytt elektrisk anlegg i hele gården i 2012.
Det er ikke lagt inn kostnader for vedlikehold av det elektriske anlegget i planperioden

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

3.10. Gjennomgang av brannsikkerhetsnivå

Det er slik at alle eiere av eksisterende bygninger har ansvaret for at bygningsmassen til enhver tid tilfredsstiller gjeldende regelverk mtp. brann. Det er Forskrift om brannforebygging (" Forebyggendeforskriften") som ligger til grunn for vurderingene i rapporten og vi henviser til dennes § 8 som angir krav om at: «Eier av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som kommer frem av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.»
Ift. brannsikkerhetsnivå ble bygården oppgradert helt i 2012 og det er ikke behov for utbedring her

4. Budsjett og vedlikeholdskostnader

Vedlagt følger en skjematisk oversikt over vedlikeholdsoppgaver, med angivelse av kostnader og tidspunkt for vedlikeholdet.

4.1 Kommentarer/forklaringer til skjemaene

- Vedlikeholdskostnadene er ført opp i eget skjema.
- Vi har foreslått en prioritering av vedlikeholdsoppgavene, og fordelt dette utover i perioden frem til 2033. Det kan være andre hensyn sameiet vil ta mhp. prioritering, slik at fordelingen/prioriteringen i planen kan evt. endres dersom sameiet/styret har andre ønsker for fordeling, eller ønsker å ta mer eller mindre på samme år.
- Alle kostnader er inkl. mva.
- Alle priser er i 2023-kroner. Det må regnes med 3-5 % prisstigning hvert år.
- Alle kostnader er budsjettpriser. Prisene vil derfor variere ved innhenting av tilbud. Mindre innkjøp gir normalt høyere priser.
- Prisene er basert på kjøpte tjenester.
- Kostnader ifbm. evt. anbudsbeskrivelse og prosjekt- byggeledelse er ikke medtatt i vedlikeholdskostnadene. Det er heller ikke medtatt kostnader til eventuell byggemelding/søknad dersom det skulle bli behov for det.

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON · EIENDOMSUTVIKLING

Vedlegg 1 - Intervaller for utskifting av bygningsdeler

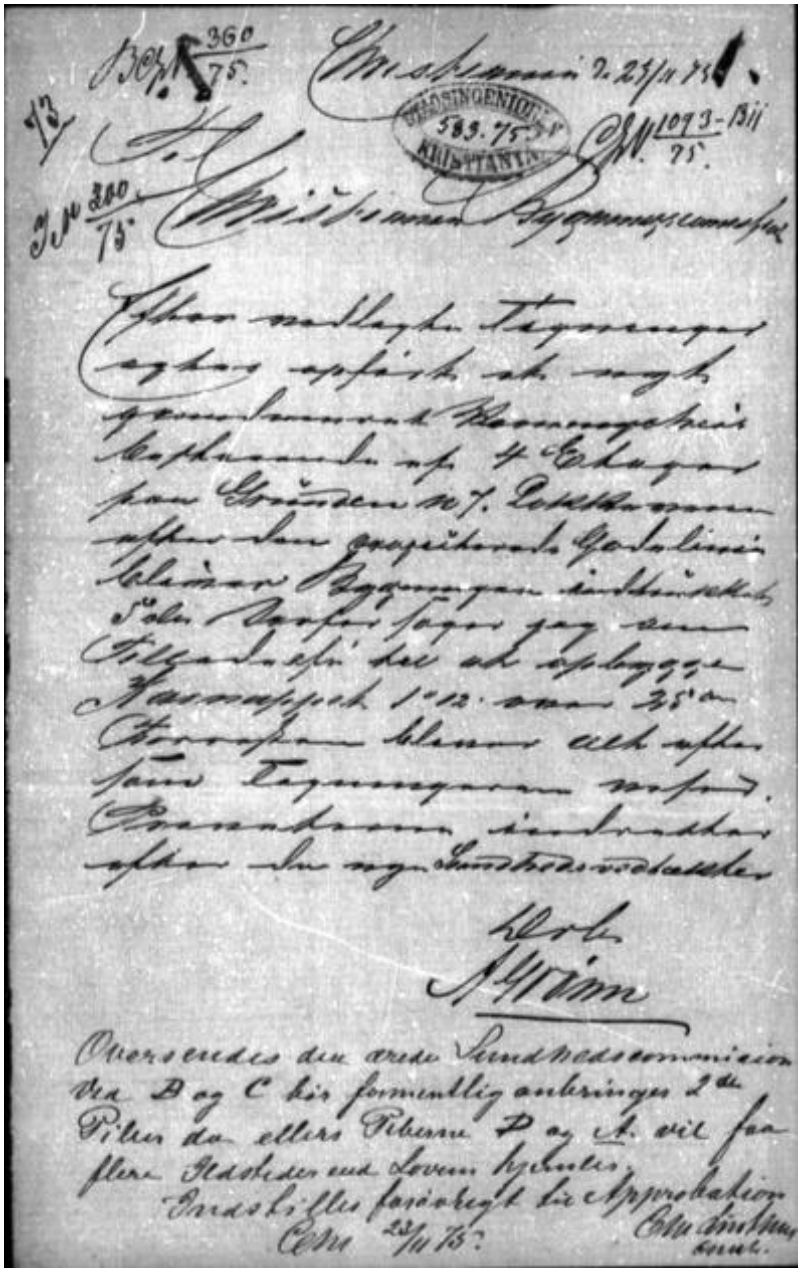
Tabellen er laget med basis i Byggforsk byggdetaljblad nr. 700.320
«Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» utgitt februar 2017

Kort levetid: Manglende vedlikehold og stor grad av ytre påkjenninger som regn, sol vind, frost etc.

Middels levetid: Godt vedlikehold og middels grad av ytre påkjenninger som regn, sol, vind, frost etc.

Lang levetid: Godt vedlikehold og liten/ingen grad av ytre påkjenninger som regn, sol, vind, frost etc.

Bygningsdel	**Kort levetid År**	**Middels levetid År**	**Lang levetid År**
Grunn og fundamenter			
Drenering, spyle drensledning	1	2	5
Drenering, utskifting	20	40	60
Fasader			
Pusset fasade, vaske male	10	15	20
Pusset fasade, rehabilitere puss	30	40	50
Trevinduer, skrape, maling	2	4	6
Trevinduer, utskifting	20	40	60
Tredører, maling	2	4	6
Tredører, utskifting	20	30	40
Taktekning			
Takplater i metall, vedlikehold	10	30	40
Takplater i metall, omlegging (stein, lekter, sløyfer, undertak)	30	50	60
Skorsteiner			
Innvendig oppussing el.l.	10	20	30



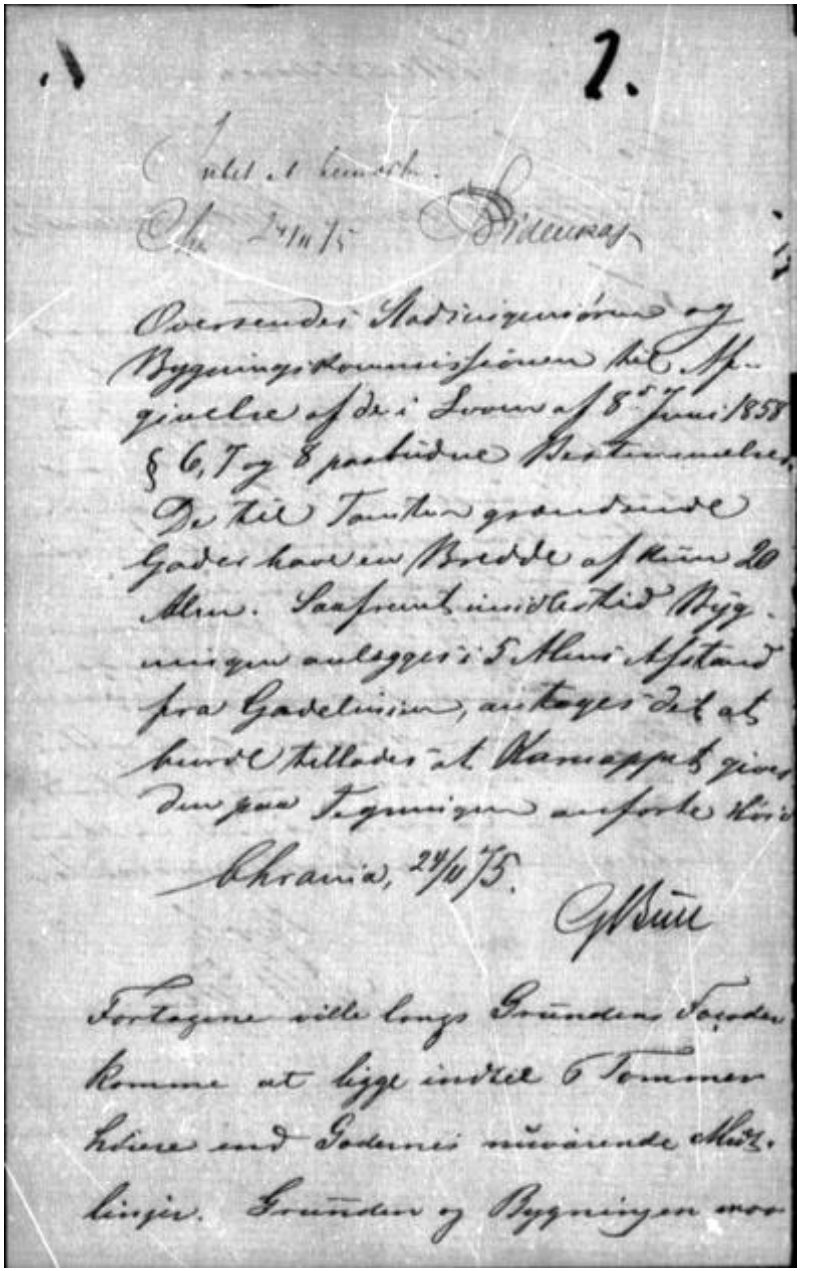
Christiania d. 23/11 75.

Indsendes herved Tegninger
og Overslag over Udgifterne ved
Opførelsen af 4 Etager
paa Grunden No 7. Pottemagergaden
efter den projekterede Gadelinie
til Mariboes Bygningen indeholder
5 Lejligheder foruden Kjælder
Stue Kvistetage og Loft
Tilgangen til det at opbygge
Kvadratfod 1.12. anslaaet til 35 Øre
Grundplanen bliver ved
disse Tegningerne uforandret.
Grundmurene indrettes
efter den nye Grundmursmodel

Ærbødigst
J. Grimm

Oversendes den ærede Sundhedskommission
til D og C hvis formentlig anbefalingen af
Piben da ellers Tiberne D og A vil faa
flere Gadedøren ind Lovens bydelse.
Indstilles forøvrigt til Approbation
Chr 23/11 75.

Chr. Christian
Kontr.



1

Exhibit 1 Lemark.

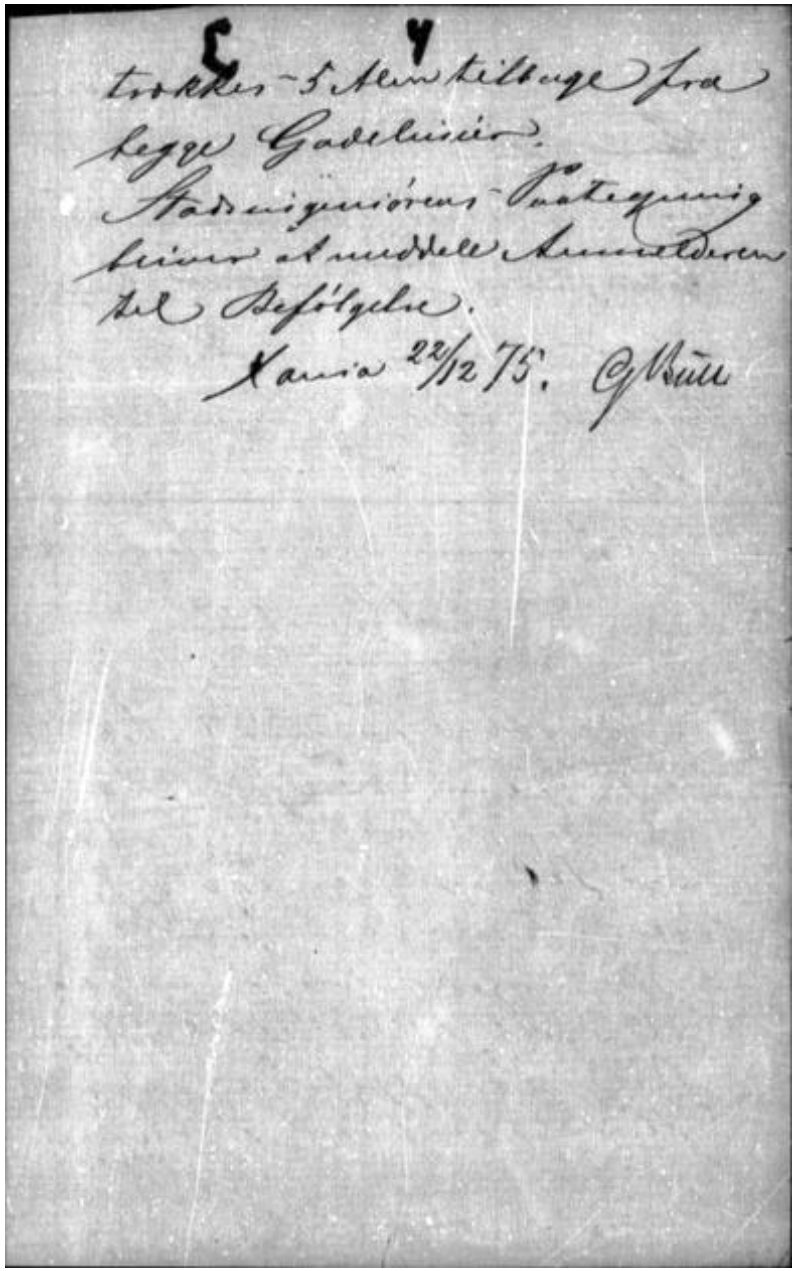
Chra 24/11 75 Dideriksen

Overensdes Sundhedskommissionen
Bygningskommissionen bet. Ap-
plikation af de i Lovens af 8de Juni 1858
§ 6, 7 og 8 paabudne Bestemmelser.
De til Tomten grænsende
Gader have en Bredde af kun 20
Alen. Saafremt nærværende Byg-
ning anlegges i 5 Alens Afstand
fra Gadelinien, antages det at
burde tillades at Kvistvæggen gjen-
den paa Tegningen anførte Ret

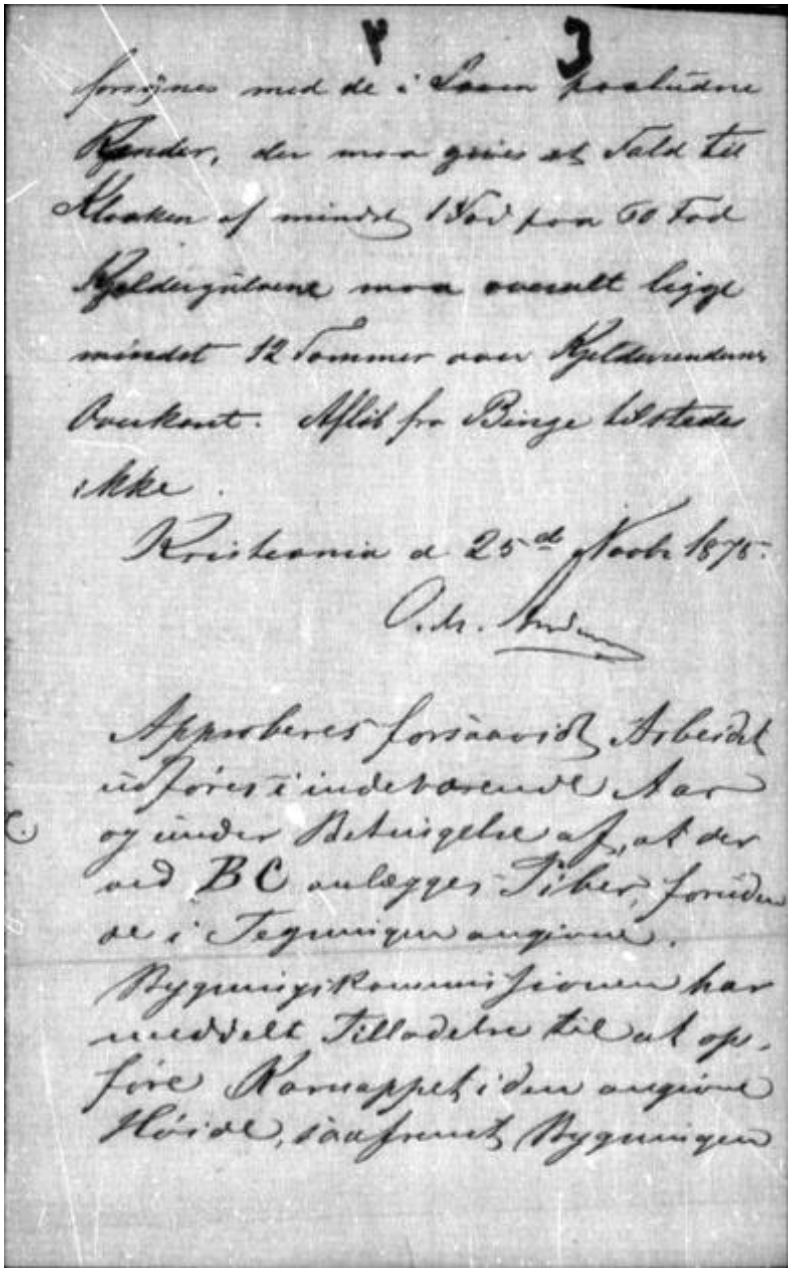
Christiania, 24/11 75.

Gr Grimm

Fortegnede ville langs Grundens Façade
komme at ligge indtil 6 Tommer
tilbage ind Gadens nuværende Mur-
linjer. Grunden og Bygningen vor-

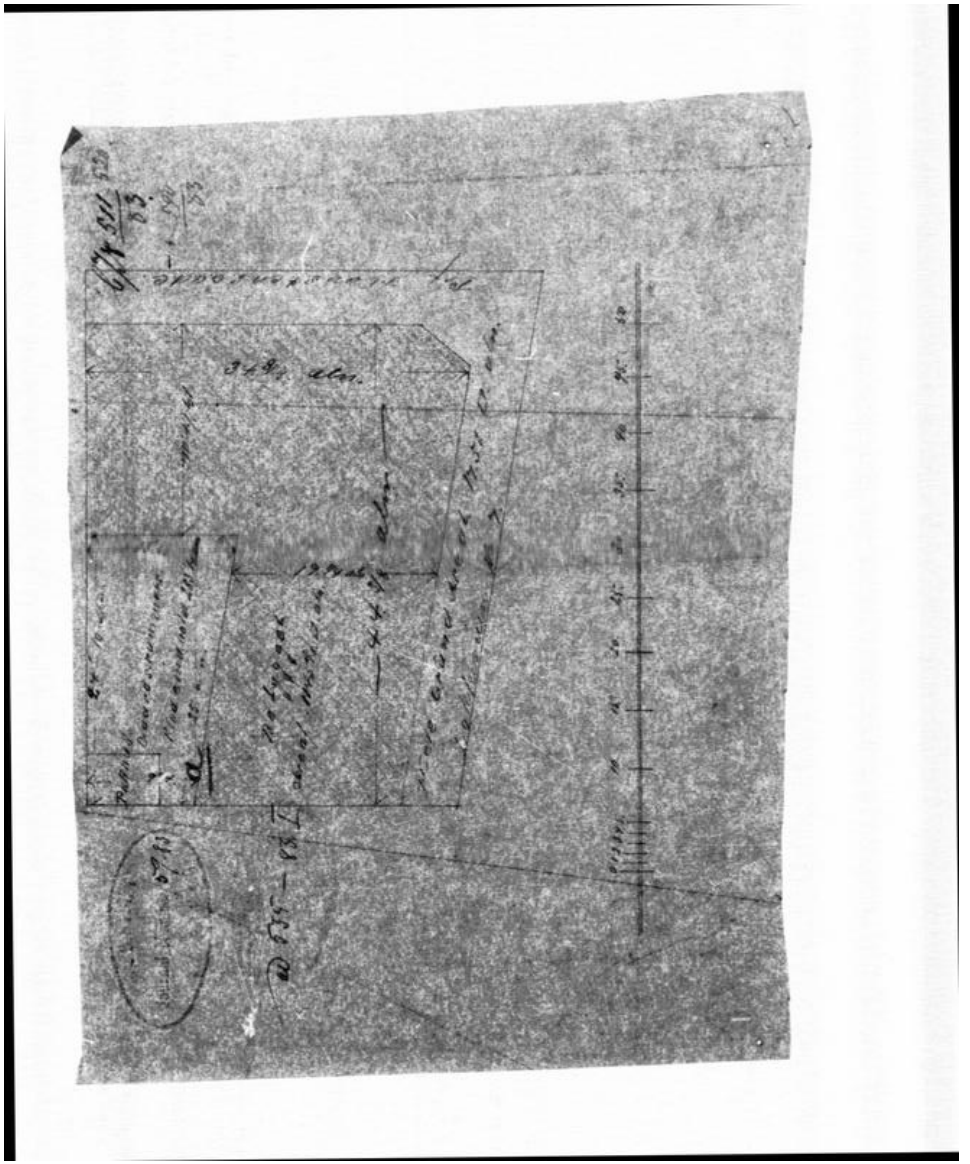


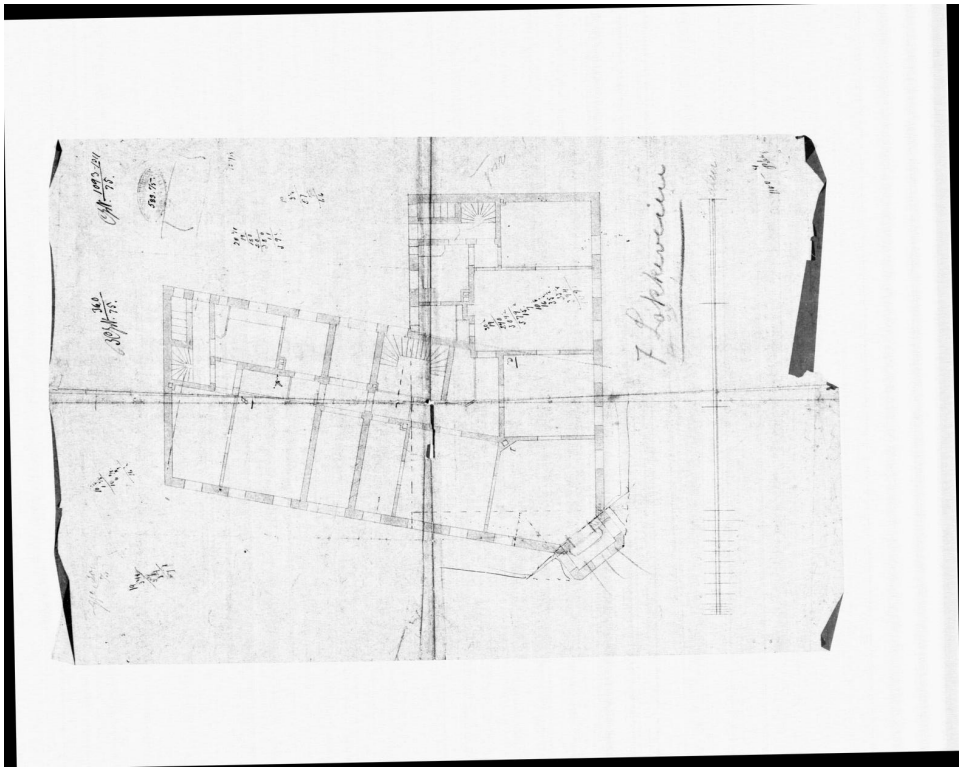
trokkes 5 Alen tilbage fra
Tegn Gadelinien.
Kadastrationen paategnin
heiner at meddele Kommunen
til Efterretning.
Kania 22/12 75. C. Bull

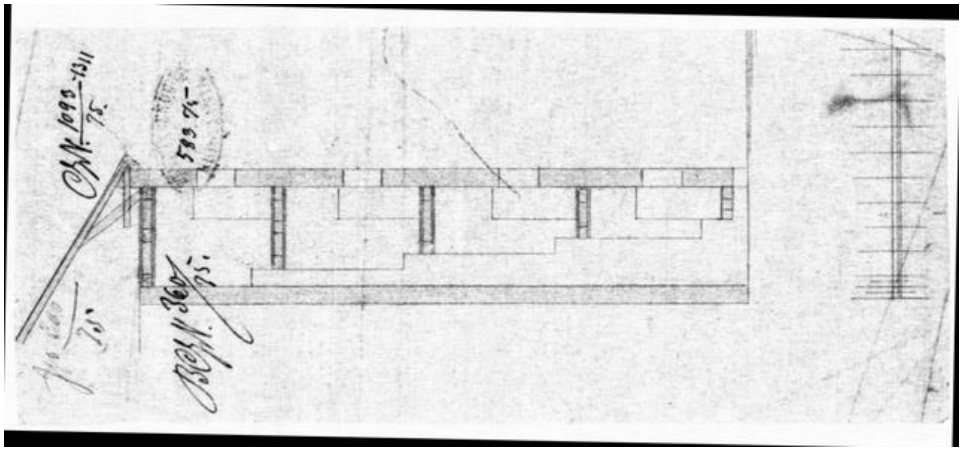


forsynes med de i Loven foreskrevne
Bender, der maa gives et Tald til
Alnen af mindst 18 Ord paa 60 Ord
Kjeldergulvene maa overalt ligge
mindst 12 Tommer over Kjeldermaalets
Overkant. Afslut for Binge bliver
ikke.
Kristiania d 25de Oktober 1875.
O. Ch. Andersen

Approberes forsaavidt Arbeidet
udføres i indeværende Aar
og under Betingelse af, at der
ved BC anlegges Tiber, forinden
de i Tegningen angivne.
Bygningskommissionen har
meddelt Tilladelse til at op-
føre Kornmagasin i den angivne
Høide, idet forøvrigt Bygningen







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mosking Utvikling AS
Caspar Storms vei 16
0664 OSLO

Dato: 31.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105191-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Birkeland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØKKEVEIEN 7	Eiendom:	209/200
Tiltakshaver:	Løkkeveien 7 AS	Adresse:	Pb. 3152 Elisenberg c/o Adv. Einar Edin, 0208 OSLO
Søker:	Mosking Utvikling AS	Adresse:	Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - LØKKEVEIEN 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

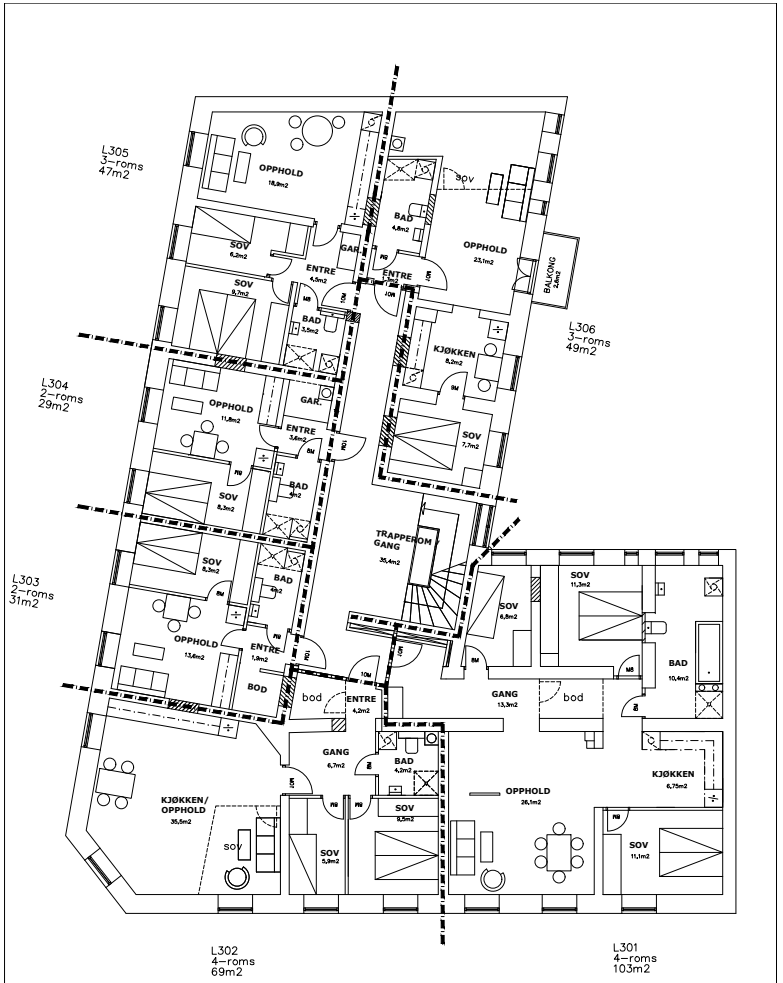
Kopi til: Løkkeveien 7 AS, Pb. 3152 Elisenberg c/o Adv. Einar Edin, 0208 OSLO

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Beskrivelse	Dato
As built	17.10.2012

Løkkeveien 7

Plan 3. Etasje

Rev. dato 17.10.2012

Tegn. status	Ferdigattest
Tegn. No.	A103
Prosjektsnummer	
Dato	12.01.2012
Tegnet av	Moody Shafeek
Kontrollert av	OFA

Tiltakshaver	Løkkeveien 7 AS
Prosjekterende	

Mosking Utvikling AS
Caspar Storms vei 16
0664 Oslo
www.mosking.no
Tel. +47 22 16 84 16

Målestokk 1:100

PROSJEKT :NY LEILIGHETSINNDELING / LOFTSUTBYGGING
NY FASADE MOT LØKKEVEIEN - dål 1
Løkkeveien 7 Gnr. 209 / Bnr. 200
Løkkeveien 7 Gnr. 209 / Bnr. 200
0283 OSLO
A 00
A221
1:100
Entreprenørens Arbeidstegninger AS
NB: FASADENE ER UTBRETTET
SETNINGER
SETNINGER

Avbryt | Lagre | Lagre og luk

standard norge

Byggblankett 5185

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker	Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
4	19.10.2012	Fredrik Sand Andersen	200105191-7	G - 1	1 av 1

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	209	200				OSLO	Løkkeveien 7	0253	Oslo

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (I hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Ansvarlig søker (f.o.m IG-søknad)	2	Mosking Utvikling AS, 988664065	—	—	—	—	
PRO - Ark	Arkitekturprosjektering	2	Enerhaugen Arkitektkontor AS, 937009984	10.04.2011				X
PRO - Brann	Brannteknisk prosjektering	2	Brannrådgiver Kåvenes og Sundene, 995337452	10.04.2011				X
PRO - Miljøsanering	Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan	2	Aktiv Ryddecentral AS, 982015308		30.11.2011			X
PRO - RIB	Prosjektering av bærendekonstruksjoner	2	ProPlan, 964105944		13.11.2011			X
PRO - Akustikk	Prosjektering av lydforhold	1	ProPlan, 964105944		13.11.2011			X
PRO - VVS	Prosjektering av VVS installasjoner	2	Rørteknikk VVS AS, 974281923		09.12.2011			X
UTF - VVS	Rør- og sanitærarbeider	2	Rørteknikk VVS AS, 974281923				19.10.2012	X
UTF - Bygg/sanering	Ansvarlig for alle rivearbeider	2	Corigo AS, 991456686				17.10.2012	X
UTF - Bygg	Ansvarlig utførende for alle bygningsmessige tiltak	2	Corigo AS, 991456686				17.10.2012	X
PRO - Vent	Prosjektering av vent. installasjoner	1	Snekker Kristian Rokke 980468909		14.12.2011			X
UTF - Vent	Ansvarlig for ventilasjonsarbeider	1	— " —				17.10.2012	X
PRO - Ark	Arkitekturprosjektering	2	Mosking Utvikling AS, 988664065				17.10.2012	X

© Standard Norge. Byggblankett 5185 juli 2010, utgave 1

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

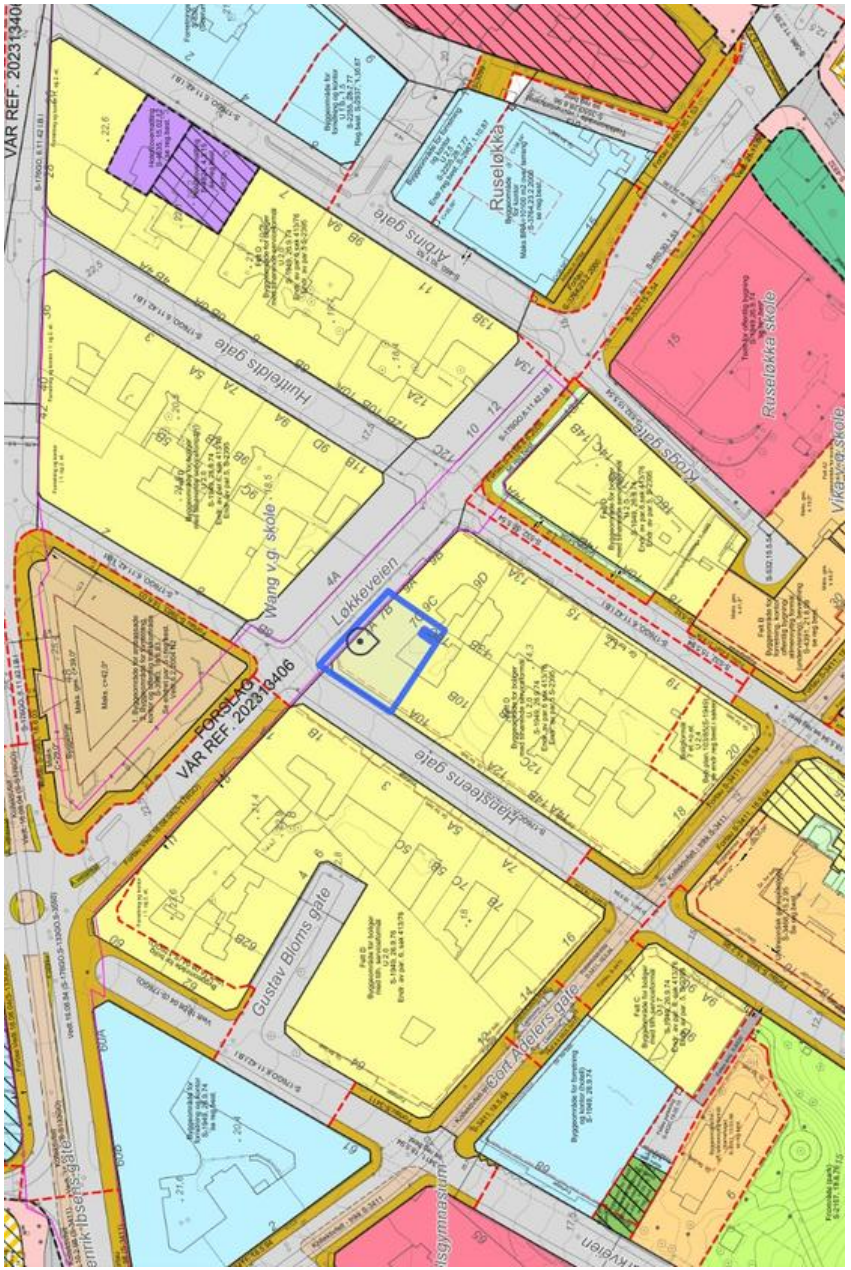
Deres brev av 20.mars 1979.

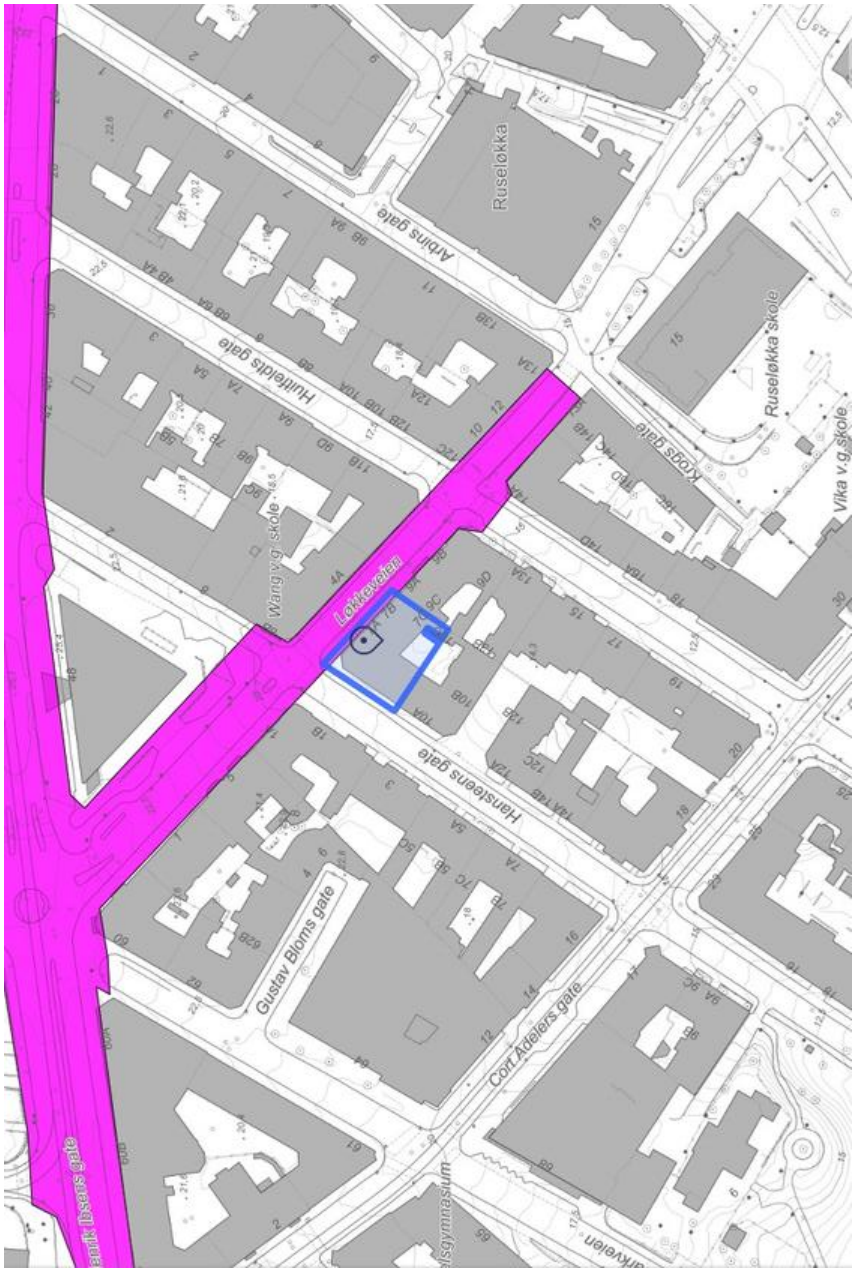
I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

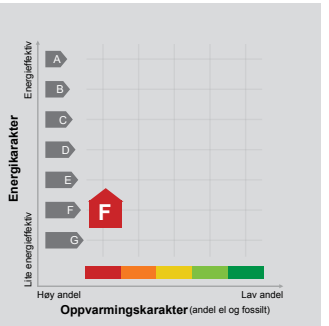

VAR REF. 202313406
FORSLAG
VAR REF. 202313406
Løkkeveien
Wang v.g. skole
Ruseløkka
Ruseløkka skole
Vika v.g.skole
Arbins gate
Knogs gate
Hulteløts gate
Hansteens gate
Gustav Blorns gate
Cort Adelers gate
Henrik Ibsens gate


Løkkeveien
Wang v.g. skole
Ruseløkka
Ruseløkka skole
Vika v.g.skole
Arbins gate
Knogs gate
Hulteløts gate
Hansteens gate
Gustav Blorns gate
Cort Adelers gate
Henrik Ibsens gate


Ruseløkka
Arbins gate
Ruseløkka skole
Vika v.g.skole
Huitfeldts gate
Wang v.g.skole
Løkkeveien
Hansteens gate
Gustav Blums gate
Cort Adelers gate
Henrik Ibsens gate

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 7A
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80488726
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-108307
Dato	19.04.2025



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 7 553 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 553 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1876
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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.

Pliktene 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Løkkeveien 7A

Nabolaget Vika - vurdert av 303 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	2 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	1 min 0.1 km
Vika videregående skole	3 min

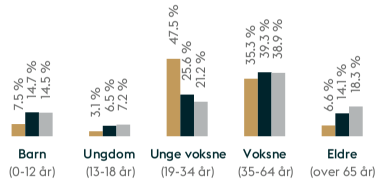
Offentlig transport

Huitfeldts gate Linje 250, 250E, 250N, 255E	3 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	3 min 0.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	7 min 0.6 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Ruseløkka skole	4 min
Oslo handelsgym	4 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	4 min
SATS Solli plass	5 min

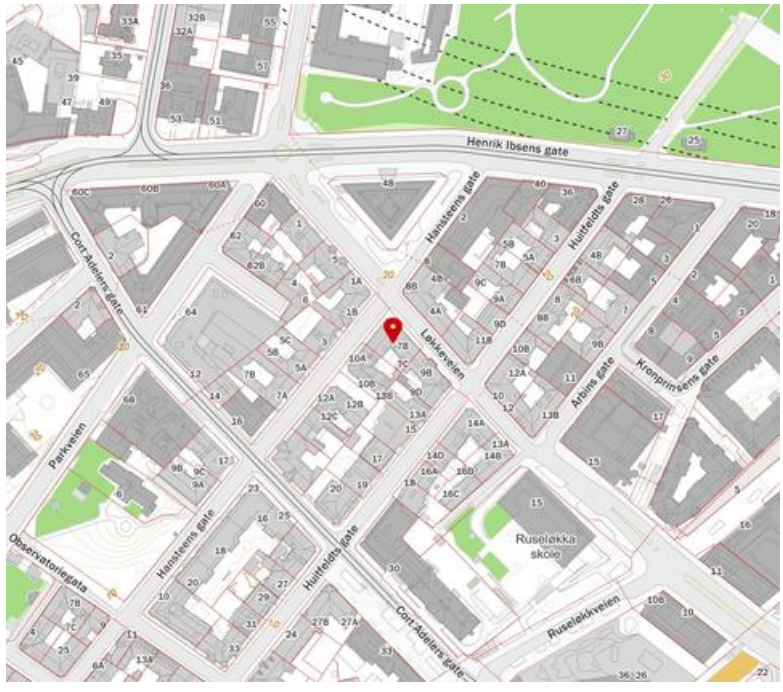
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0287/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løkkeveien 7A 0253 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 200, snr 17 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no