



aktiv.

Løkkeveien 10 (inngang Huitfeldts gate 12), 0253 OSLO

TOPPEN AV LYKKE I VIKA



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 10 200 000,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 10 201 350,-
Felleskostn.:	Kr 4 922,-
Selger:	Mats Ergo Silje Marie Johansen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1894 / Loft bygget ut i 2004.
BRA-i/BRA Total	111/115 kvm
Tomtstr.:	610 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 209, bnr. 102
Andelsnr.:	20
Oppdragsnr.:	1002250142

Unik og påkostet 4-roms
loftsleilighet med høy
WOW-faktor

Klassisk og moderne i perfekt harmoni!

Denne nydelige loftsleiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra. Flommende lys, skjermet takterrasse, to lekre bad og en utsikt til himmels er bare noen av kvalitetene denne boligen kan by på. De fine, originale takbjelkene og den deilige takhøyden (opp til 3,48m) sørger for et herlig særpreg og en unik atmosfære. Alle tre soverom er romslige og 2 baderom (nyoppusset i 2022) garanterer deg en god start på dagen! Her kan man virkelig bo svært romslig som et par med og uten barn, eller godt sammen med sine venner. I Vika har du også umiddelbar tilgang til "ALT" du måtte trenge like utenfor ytterdøra.

- Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
- 3 soverom
- 2 lekre bad
- Skjermet takterrasse
- Mulighet for leie av p-plass*



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen54

Tilstandsrapport68

Energiattest99

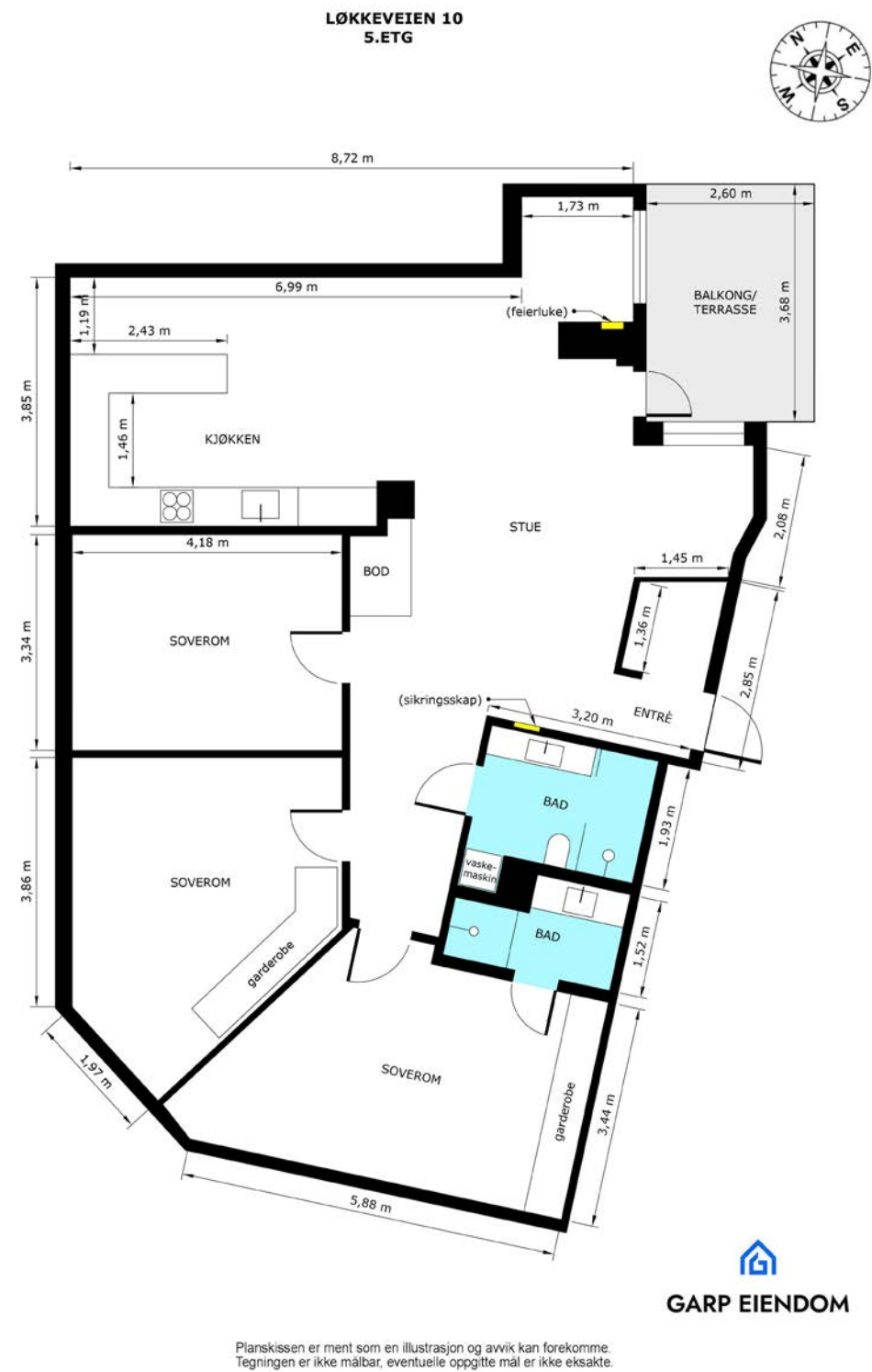
Nabolagsprofil..... 109

Forbrukerinformasjon 122

Budskjema 123

PLANTEGNING

5.etg.



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



Dette er en toppleilighet med høy WOW faktor!



Her møter forrige århundrets romslighet, takhøyde og sjarmerende detaljer et stilrent og moderne design med stor suksess.

Den store gulvflaten på hele 124 kvm gjør at man kan dele allrommet inn i ulike soner.

Den herlige takhøyden på opptil 3,48m bidrar til en svært luftig og god romfølelse.

De fine 1-stavs parkettgulvene tilfører leiligheten en perfekt dose lunhet.



Har du ikke sett lyset før ser du det definitivt når du beveger deg inn i denne leiligheten!

Flere store takvinduer på begge sider gjør at rommene nyter rikelig med naturlig lys uansett årstid.

I 2022 ble alle monterte lys i leiligheten skiftet ut, i tillegg ble lysene knyttet opp mot et smart styringssystem (PLEJD).





Her oppe i høyden lever troen på det gode, avslappende livet med tid til å nyte både hjemmelivet og bylivet.



På kjøkkenet er det god plass til at flere kan kokkelere sammen. Arealet er utnyttet til det fulle med rikelig skapinnredning godt tilpasset sideveggen under skråtaket.

Stuen og kjøkkenet har en åpen, stor og sosial sone. Perfekt for deg som liker å arrangere hyggelige sammenkomster for både venner og familie.



Den smarte U-utformingen gir ekstra skap-og benkeplass. Et perfekt sted for dine gjester å mingle rundt.

Sitteplassen her fungerer også utmerket for en rask frokost på de mer hektiske hverdagene.



Kjøkkeninnredningen fra HTH ble opprinnelig innstallert i 2014, og senere oppgradert med nye overskap fra HTH og IKEA i henholdsvis 2016 og 2019. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.



Det ble innstallert varmepumpe i leiligheten i 2019.



Når den første vårsolen kommer på besøk
inntas morgenkaffen helst ute på
takterrassen.

Skjermet, stille og solrikt. Hva mer kan man
ønske seg?

Takterrassen har sol fra ca 7 til 17
sommerstid.

Nisjen ved utgangen til terrassen er et
perfekt sted å ta en hvilepause i hverdagen...



Når man bor midt i en hektisk storby, er det et fantastisk privilegium å ha et slikt privat
uterom.





Sommer = Balkong, balkong, balkong!
Her spiser vi lunsj, brunsj, middag, og
drikker vin på kvelden.



"Takterrassen innbyr til både slaraffenliv og hageliv, og om våren har vi kost oss med å så og plante, og gjøre terrassen klar til sommerbruk."



De tre soverommene ligger behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen.



Soverom 1 - Dette er i dag innredet og benyttet som et barnerom. Det er god plass til å innrede med en dobbeltseng



Rommet har god plass til dobbeltseng, og plass til både kontorpult og garderobeløsning langs veggen.

Soverom 2:
Dette er benyttet som et kombinert
gjesterom/ TV-stue.



En stor garderobeløsning fyller store deler av den ene veggen.

Man kan også plassere mindre
oppbevaringsmøbler langs kneveggen.



Praktisk med en ekstra TV-stue når barna har gjester på besøk.



Her er det rikelig med boltreplass, ogvaskemaskin og tørketrommel er pent plassert i en nisje med skyvedør.



Bad 1 / gjestebad:

Det ene baderommet ligger i nær tilknytning til soverom 1 og 2.

Rommet ble lekkert oppusset i 2022.





DRØM deg bort i dette fantastiske
hovedsoverommet. Den vakre
grønnfargen gir deg herlige lengsler til



Den vakre grønnfargen gir deg herlige lengsler til vår og sommer.

Her er det rikelig med plass, og man har utnyttet skråveggen godt med en smart tilpasset og åpen garderobeløsning.





Hovedsoverommet har inngang til sitt eget badrom. En deilig hverdagsluksus!



Dette badet ble også lekkert oppusset i 2022 med stilsikre materialvalg av høy standard.

En kopp ferskbrygget kaffe garanterer en god start på dagen!



En praktisk innvendig bod gir også gode muligheter for å rydde unna hverdagsting som støvsuger og vaskeutstyr.



Det hyggelige inngangspartiet skaper et svært godt førsteinntrykk av leiligheten.



I den store garderobenisjen på høyre side finner både ytterklær og sko sin plass.



Borettslagets gårdsrom er skjermet og idyllisk.

Her er det nylig bygget to store terrasseplattinger med sittegrupper og benker.

Den vakre, klassiske gården fra 1894 ligger supersentralt, men samtidig skjermet og stille i en rolig sidegate i Vika.





Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten våren 2024.

Hva var avgjørende for valget deres?

For oss var det avgjørende med tre soverom, god takhøyde og privat takterrasse. I tillegg god standard og stort pluss med ekstra bad i tilknytning til hovedsoveromet.

Hvorfor skal dere flytte?

Samlivsbrudd.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi kommer til å savne romfølelsen i boligen, takhøyden, sjarmerende trebjelker og terrassen blant annet.

Hva har dere likt best med området?

Nærheten til Aker brygge, bademuligheter ved Tjuvholmen, kollektivtilbud fra Nationaltheatret og Solli samt Via med Gutta på Haugen, Mamma Pizza og Meny.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinterstid har vi satt pris på varmepumpe, ventilasjonsanlegget, lave strømkostnader (med unntak av måneder vi har hatt høy temperatur på gulvvarme bad) og en ellers godt isolert leilighet. Vår og sommer kommer takterrassen godt til nytte!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, hjemmekoselig og særegen.

NÆROMRÅDET

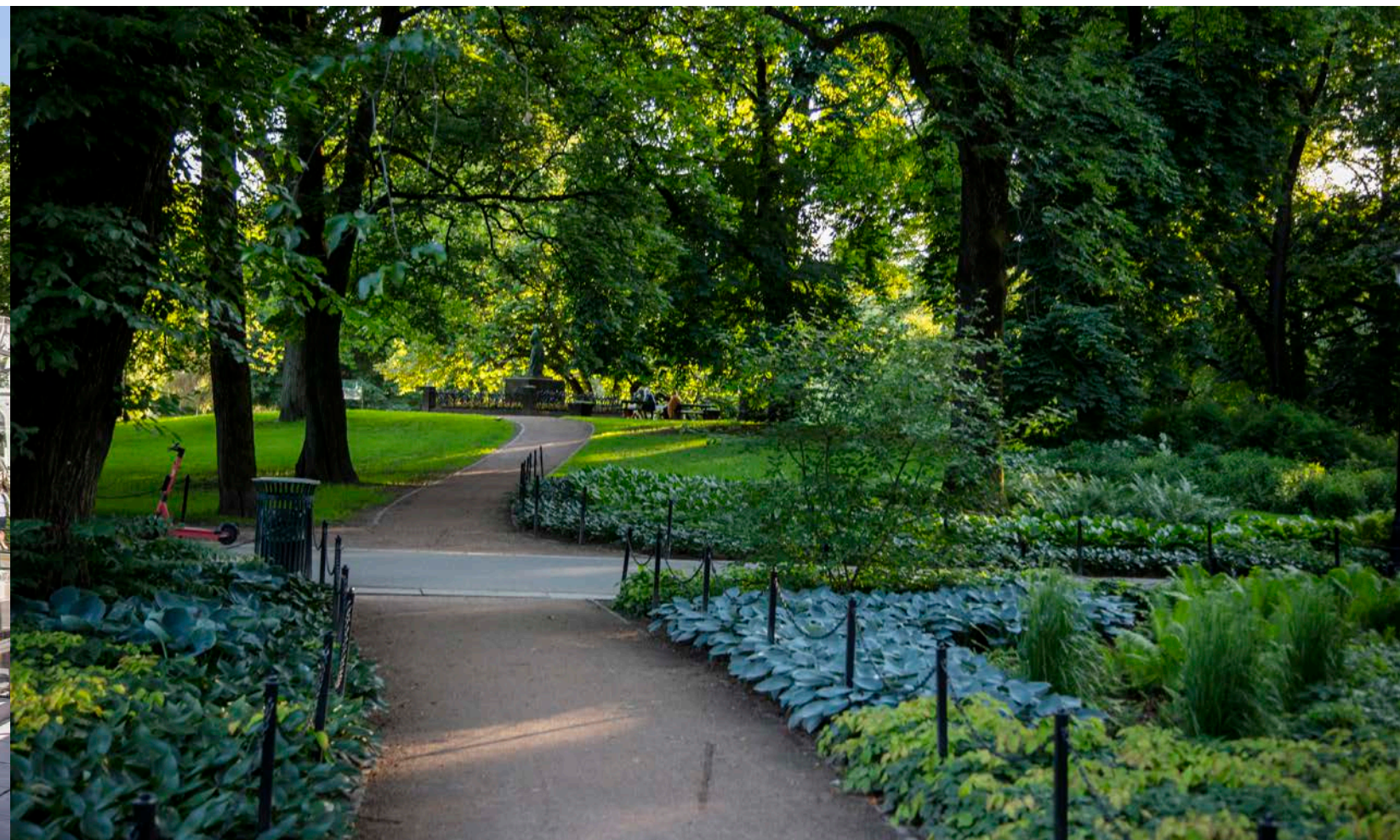
Solli plass ligger 5 min gange unna med bl.a. restauranter, stor Kiwi-butikk, apotek og

godt kollektivtilbud med trikk (linje 12,13 og 15) og buss (linje 30 og 31). T-bane og tog fra National som ligger like ved.

Sats Solli.
Det er 7 min gange til både Sats Solli og
Sats National.



I nærområdet ligger også slottet og
Slottsparken med flotte tur-, trening og
rekreasjonsmuligheter.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje
BRA-i: 111 m²
BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje
10 m²

Ikke målbare arealer

Leiligheten har en hems med gulvareal på ca. 9 m2.
Hemsen er ikke måleverdig pga. lav himlingshøyde.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Innvendig bod mellom stue og kjøkken på ca 2 kvm.
9 kvm hems over badet, med stoppekran, balansert ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder. Her er det i tillegg god oppbevaringsplass.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknad til areal:
Leiligheten har skråtak og skråvinklede vegge som gjør at oppmålingen får større feilmargin. Vi tar forbehold om 5% feilmargin på oppgitt bruksareal.
For å få en nøyaktig oppmåling utover det som er mulig med manuell måling anbefaler vi å innhente en 3D-skanning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

610 m²

Beliggenhet

Løkkeveien 10 ligger i Vika, plassert mellom Solli Plass, Slottsparken og Aker Brygge/Tjuvholmen. Her bor du midt i et av Oslos mest sentrale og attraktive områder. Du har kort vei til både butikker, serveringssteder og kollektivtransport.

Siden 2019 har Løkkeveien vært stengt for gjennomkjøring, så det er nesten ingen biltrafikk utenfor bygården.

Leiligheten ligger høyt oppe i byggets 5. etasje, skjermet og tilbaketrukket, med en av de beste plasseringene i hele bygget.

Rett ved leiligheten finner du blant annet Joker, sushisteder og frisører. Solli Plass ligger også nært, med kaféer, butikker, postkontor og SATS treningssenter. Restauranter som Alex Sushi, Miss Sophie, Pascal og Ruffino ligger kun et par minutters gange unna.

Vika Terrassen har blitt modernisert de siste årene, og byr på flere spennende butikker. Via Vika er et nyere bygg hvor du finner Meny, Gutta på Haugen, Bo Concept og flere spisesteder.

Nede ved fjorden ligger Aker Brygge og Tjuvholmen, som er kjent for næringsliv, shopping og gode opplevelser. Her finnes alt av servicetilbud, som Vinmonopol, apotek, gallerier, ulike butikker,

restauranter i ulike prisklasser, badestrand, båtplasser, utkikkstårn og mer. Tjuvholmen ble ferdigstilt i 2014 og oppgraderingen av Aker Brygge kom i 2015. På Vestbanen finner du Nasjonalmuseet, hvor det er utstilt rundt 5 000 kunstverk fra både eldre og moderne tid, i tillegg til arkitektur og design.

Går du opp Løkkeveien og inn Parkveien, kommer du fort til Hegdehaugsveien og Bogstadveien, to av Oslos mest populære shoppinggater. Her er det mange butikker, barer og spisesteder.

Det er veldig lett å komme seg rundt med kollektivtransport. Du har buss og trikk fra Solli Plass, Ruseløkka, Slottsparken og Nationaltheateret. Nationaltheateret stasjon, hvor du kan ta tog, flytog og T-bane, ligger bare 200 meter fra leiligheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 0.6 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 0.6 km

Skoler:
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 0.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 2.9 km
Wang Toppidrett 0.1 km
Vika videregående skole, 3 min gange

Skolekrets

Eiendommen sogner til Ruseløkka skole.
Ungdomsskoleelever fortsetter på samme skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk fra Ruseløkka (Linje 12) 0.2 km
Buss fra Huitfeldts gate (Linje 250, 250E, 250N, 255E) 0.2 km
T-bane fra Nationaltheatret (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km
Tog fra Nationaltheatret (Totalt 10 ulike linjer) 0.6 km
1.9 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård i mur oppført i 1894.
Leiligheten ble etablert i 2004 med grunnmur i tegl og naturstein.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger i teglstein utvendig pusset. Yttervegg på takterrasse med bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel.
Yttertak i trekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: I 2022 ble begge badene renoveret.
Arbeid utført av: Ellingsen Byggservice as.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Ja.
Beskrivelse: Det ble lagt ny membran i forbindelse med renoveringen av badene.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Høsten 2024 ble vi gjort oppmerksomme på at det var fukt i kjeller. Dette skyldtes at ventilasjonsanlegget hadde stoppet ifølge nåværende styreleder, og dette ble utbedret samme høst.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det er registrert bom i enkelte fliser på terrassen og noen sprekker i fliser.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: i 2022 ble alle monterte lys i leiligheten skiftet ut, i tillegg ble lysene knyttet opp mot et smart styringssystem (PLEJD). I 2022 ble varmtvannsbereder direktekoblet til strømuttak. I 2022 ble det installert komfyrvakt på kjøkken. I 2022 ble det installert waterguard-sensor under vasken på kjøkkenet. I 2020 ble varmtvannsbereder skiftet ut, og det ble installert waterguard-sensor rundt varmtvannsbereder. I 2019 ble det installert varmepumpe i leiligheten.
Arbeid utført av: MJ Elektro. Johansen Bad og Rørservice AS. ENVIECO (tidligere Kind Energi).

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: I 2021 ble det utført service på varmepumpen. I 2024 ble det utført service på ventilasjonsanlegget. Byttet motorer og rensset anlegget.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja.
Beskrivelse: Brann- og redningsetaten har bedt borettslaget om ettersendelse av dokumentasjon på utført og gjenstående arbeid etter tilsyn. I tillegg må vinduer i fellesoppganger oppgraderes iht gjeldende brannforskrifter.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja.
Beskrivelse: På et tidligere tidspunkt har en andelseier blitt pålagt å selge sine andeler da han iht borettslagsloven eier for mange. Andelseieren har en god dialog med styret og har ovenfor styret og beboere bekreftet at han skal selge noen andeler nå. Etter at omgjøringen til sameiet er gjennomført er intensjonen å selge de øvrige.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja.
Beskrivelse: Det er vedtatt av borettslaget skal omgjøres til sameie. Styret informerer om at dette ønsket å gjennomføres i løpet av 2025. Gebyrer knyttet til omgjøringen vil bli fakturert hver andelseier. En seksjonering kan medføre en endring i eierbrøken, som kan føre til en økning i felleskostnadene. Det skal ikke betales dok. avg på 2,5% av boligverdien for omgjøring.

Tilleggscommentar:
- Leiligheten er nymalt i 2024
- Trebjelker er tørrisblåst og pusset ned i 2024
- Ventilasjonsanlegget fikk service og nye motorer 2024
- Bygd lettvegg i entré 2024
- Yale doorman installert i 2025

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje (loftsetasje) og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og gang.

Interne boder:
Innvendig bod mellom stue og kjøkken på ca 2 kvm.
9 kvm hems over badet, med stoppekran og varmtvannsbereder.

Eksterne boder:
Kjellerbod på 4 kvm.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.
Oppsummering
Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takvindue, som er spesielt utsatt for nedbørsvann på taket. Det er ikke behov for strakstiltak men i motsetning til fasadevinduer, som kan skiftes når de får skader eller mellom 30-40 år, bør takvinduer skiftes med kortere intervaller (20-25 år).

Øvrige vinduer fungerer på befaringsdagen men har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.
Innerdører og ytterdør er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene.
Vannlekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av takvinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.
Vinduene og balkongdør bør skiftes innen 5-10 år.

- Etasjeskille og gulv på grunn.
Oppsummering
Tilstandsgrad 2 settes pga 16 mm skjevhet i stuegulvet. Dette er forholdsvis normalt og ingen tiltak vurderes som nødvendig.

5. ETASJE

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm.

Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).

Totalt avvik: 3 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.

Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).

Avvik: 16 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser

anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet.

Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk

Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).

Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.

Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Kjøkken.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

- Avløpsrør.

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på soilrør. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke

mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringsstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Elektrisk.

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Fremlagt dokumentasjon:

-Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført på badene.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltaksmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG3:

- Balkong, terrasse, platting.

Oppsummering

(TG3) OVERFLATER:

Flere gulvfliser har sprekker og er løse. Årsaken er ukjent men avviket virker ikke å ha innvirkning på underliggende membran. Dette kan utvikle seg over tid og forholdet må undersøkes nærmere i forbindelse med reparasjon av gulvflisene. Sannsynligvis vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvet helt ned til bjelkelag og skifte membranenunder av hensyn til alder.

(TG2) TEKKING:

Tekkingen er ikke mulig å kontrollere men av hensyn til alderen (over 20 år) vil det være økt risiko for sprekkdannelser, og lekkasjer over tid. Takterrasser som denne er spesielt utsatt for lekkasjer, og med tanke på sprukne gulvfliser må eier være oppmerksom på at det vil være behov for tiltak på sikt.

(TG1) REKKVERKSHØYDE:

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.

Målt avstand er 18 meter.

Rekkverket tilfredsstillers forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler videre undersøkelser for å avgjøre om membranen må skiftes ut.

Løse og sprukne fliser må skiftes.

Generelt anbefales det rehabilitering av takterrassen, med overflater, konstruksjon og membran innen 5-10 år.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

ved formidling av finansielle tjenester.

20

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bl.a. personalkostnader, drift og vedlikehold, forretningførsel, forsikring, komm. avg.,og bredbånd.

Fellekostnadene er på kr. 4922,45,-

Det vil også innkreves eiendomsskatt via felleskostnadene for 2025 med følgende satser:
Eiendomsskatt kr. 1 327,75 fra 01.05.2025
Eiendomsskatt kr. 1 327,75 fra 01.06.2025
Eiendomsskatt kr. 1 327,75 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt kr. 1 327,75 fra 01.11.2025

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4922

Andel fellesformue

Kr 17 083

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Pipervika Borettslag

Organisasjonsnummer

998 490 251

Andelsnummer

Om borettslaget

Borettslaget er del av ett sameie, Gnr 209 Bnr 102 seksjon nr 1. Borettslaget består av 21 andelsleiligheter + 3 næringsseksjoner.

Det er vedtatt av borettslaget skal omgjøres til sameie. Styret informerer om at dette ønskes gjennomført i løpet av 2025. Gebyrer knyttet til omgjøringen vil bli fakturert hver andelseier. En seksjonering kan medføre en endring i eierbrøken, som kan føre til en økning i felleskostnadene. Det skal ikke betales dok. avg på 2,5% av boligverdien for omgjøring.

Fremtidige planer i gården:

- Lukking av avvik knyttet til brann.
- Vinduer mot bakgården.
- Ferdigstillelse av platting i bakgård.
- Maling av oppganger og kjeller hvor deler tas på dugnad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligselskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av

beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 102 i Oslo kommune.Andelsnr. 20 i Pipervika Borettslag med orgnr. 998 490 251

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/102:
31.03.1891 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:209 Bnr:188

25.09.2012 - Dokumentnr: 789408 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 51/60

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/60

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/60

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 5/60

Gjelder denne registerenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Huitfeldts gate 12 Løkkeveien 10 (tidl Huitfeldts gate 12 A-B) - Loftsutbygging - Ferdigattest - 2006

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:
Dagens planløsning stemmer med byggetegninger datert 13.06.2003 med unntak av lettvegger satt opp i entre av nåværende eier. Forrige eier etablerte innvendig bod og utvidet badet i tilknytning til hovedsoverom i forbindelse med rehabiliteringen i 2022.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.
Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-1949.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Det er vedtatt av borettslaget skal omgjøres til sameie. Man vil da kunne stå mer fritt ifm. utleie av leiligheten. Utleie kan likevel begrenses i sameiets vedtekter og/eller husordensregler.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er på gul liste.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 201 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 209 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 212 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 50 000,- for oppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 14900,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 7115,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

28.04.2025

Løkkeveien 10 0253 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1894
BRA: 115 m²
BRA-i: 111 m²

Samlet vurdering



GNR: 209 BNR: 102 ANR: 20

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Løkkeveien 10
0253 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30191>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

(TG3) OVERFLATER:
Flere gulvfliser har sprekker og er løse. Årsaken er ukjent men avviket virker ikke å ha innvirkning på underliggende membran. Dette kan utvikle seg over tid og forholdet må undersøkes nærmere i forbindelse med reparasjon av gulvflisene. Sannsynligvis vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvet helt ned til bjelkelag og skifte membranen under av hensyn til alder.

(TG2) TEKKING:
Tekkingen er ikke mulig å kontrollere men av hensyn til alderen (over 20 år) vil det være økt risiko for sprekkdannelse, og lekkasjer over tid. Takterrasser som denne er spesielt utsatt for lekkasjer, og med tanke på sprukne gulvfliser må eier være oppmerksom på at det vil være behov for tiltak på sikt.

(TG1) REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 18 meter. Rekkverket tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler videre undersøkelser for å avgjøre om membranen må skiftes ut. Løse og sprukne fliser må skiftes.

Generelt anbefales det rehabilitering av takterrassen, med overflater, konstruksjon og membran innen 5-10 år.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takvinduene, som er spesielt utsatt for nedbørsvann på taket. Det er ikke behov for strakstiltak men i motsetning til fasadevinduer, som kan skiftes når de får skader eller mellom 30-40 år, bør takvinduer skiftes med kortere intervaller (20-25 år).

Øvrige vinduer fungerer på befaringsdagen men har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Innerdører og ytterdør er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Vannlekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av takvinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/boretslaget sitt ansvar. Vinduene og balkongdør bør skiftes innen 5-10 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga 16 mm skjevhet i stuegulvet. Dette er forholdsvis normalt og ingen tiltak vurderes som nødvendig.

5. ETASJE

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 16 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på soilrør. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Fremlagt dokumentasjon:
-Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført på badene.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Elektrisk

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm
Eventuell nedsenket dusjinisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjinisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av overflater

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 19 mm
Eventuell nedsenket dusjinisje: 0 mm (pålimt gulvlist)
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjinisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.4.2025	25.4.2025

Hjemmelshavere			
Navn:	Mats Ergo	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Silje Marie Johansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Erik Bjerved Iversen	Telefon:	91301273
Firma:	Garp Eiendom	Epost:	garpeiendom@gmail.com
Adresse:	Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen		



Om bygningssakkyndig:

Tørermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:

Løkkeveien 10, 0253 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

209

Bruksnr:

102

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

20

Leilighetsnr:

Byggeår:

1894 - Leiligheten ble etablert i 2004. Arealet var tidligere uisolert kaldloft med boder.

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:		
Byggemåte		
Bygård i mur oppført i 1894. Leiligheten ble etablert i 2004 med grunnmur i tegl og naturstein. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger i teglstein utvendig pusset. Yttervegg på takterrasse med bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Yttertak i trekonstruksjon.		
Vinduer: Vinduer, takvinduer og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Produksjonsår 2004 ble registrert på enkelte vinduer.		
Dører: Brann og lydklassifisert ytterdør (b30/db35).		
Takterrasse på 10 kvm med adkomst fra stuen.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2004	Leiligheten ble etablert.	Nei
2014	Kjøkkeninnredning fra HTH	Nei
2016-2017	- Endret planløsning på kjøkken (supplerte med noen nye HTH-skap) og montert ny benkeplate i komposittstein (polert, 30mm). - Revet vegg på kjøkken og lagt enstavsparkett på alle rom.	Nei
2017	- Etablerte innvendig bod i leiligheten.	Nei
2018-2019	- Montert nye panelovner fra Mill i alle rom.	Nei
2019	- Installert varmepumpe i leiligheten. - Nye kjøkkenoverskap fra IKEA.	Nei
2020	- Ny mikrobølgeovn. - Ny stekeovn fra Whirlpool. - Varmtvannsbereider ble skiftet ut, og	Nei

	det ble installert waterguard-sensor rundt varmtvannsbereider.	
2022	- Renoverte begge badene. - Alle monterte lys i leiligheten ble skiftet ut og knyttet opp mot et smart styringssystem (PLEJD). - Varmtvannsbereider direktekoblet til strømuttak. - Installert komfyrvakt på kjøkken. - Installert waterguard-sensor under vasken på kjøkkenet. Dokumentasjon: FDVdokumentasjon og samsvarserklæring for bad er fremlagt.	Ja
2024	-Bygd lettvegger i gang for garderobe. Satt inn Elfa garderobesystem. -Tørrisblåst og pusset ned trebjelker. -Malt alle overflater (lister, vegger, takk, dører og vinduskarmer). -Gjennomført service på ventilasjonsanlegget (Byttet motorer og rensset rør).	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hems	0	0	0	0	0
5. etasje	111	111	0	0	10
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	115	111	4	0	10

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	9	0	9
5. etasje	125	111	14
Totalt m²	134	111	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	111	109	2	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og gang.	Bod ved stuen.
Kjeller	4	0	4	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal
Totalt m²	115	109	6		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm takterrasse fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Innvendig bod mellom stue og kjøkken på ca 2 kvm. 9 kvm hems over badet, med stoppekran og varmtvannsbereider.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 346 cm på høyeste punkt i stuen. Skråtak med varierende takhøyde i de ulike rommene.

MERKNAD TIL AREAL:
LEILIGHETEN HAR SKRÅTAK OG SKRÅVINKLEDE VEGGER SOM GJØR AT OPPMÅLINGEN FÅR STØRRE FEILMARGIN. VI TAR FORBEHOLD OM 5% FEILMARGIN PÅ OPPGITT BRUKSAREAL. FOR Å FÅ EN NØYAKTIG OPPMÅLING UTOVER DET SOM ER MULIG MED MANUELL MÅLING ANBEFALER VI Å INNHENTE EN 3D-SKANNING.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong/takterrasse ble etablert i 2004 i forbindelse med ombygging av loftet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
(TG3) OVERFLATER: Flere gulvfliser har sprekker og er løse. Årsaken er ukjent men avviket virker ikke å ha innvirkning på underliggende membran. Dette kan utvikle seg over tid og forholdet må undersøkes nærmere i forbindelse med reparasjon av gulvflisene. Sannsynligvis vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvet helt ned til bjelkelag og skifte membranenunder av hensyn til alder.	
(TG2) TEKKING: Tekkingen er ikke mulig å kontrollere men av hensyn til alderen (over 20 år) vil det være økt risiko for sprekkdannelser, og lekkasjer over tid. Takterrasser som denne er spesielt utsatt for lekkasjer, og med tanke på sprukne gulvfliser må eier være oppmerksom på at det vil være behov for tiltak på sikt.	
(TG1) REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 18 meter. Rekkverket tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2004. Takvinduer: Midthengslede velux takvinduer med 3-lags glass fra 2004. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører. Ytterdører: Trenor sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takvinduene, som er spesielt utsatt for nedbørsvann på taket. Det er ikke behov for strakstiltak men i motsetning til fasadevinduer, som kan skiftes når de får skader eller mellom 30-40 år, bør takvinduer skiftes med kortere intervaller (20-25 år).	
Øvrige vinduer fungerer på befaringsdagen men har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Innerdører og ytterdør er vurdert uten avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Vannlekkasjer kan oppstå. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av takvinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Vinduene og balkongdør bør skiftes innen 5-10 år.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler videre undersøkelser for å avgjøre om membranen må skiftes ut. Løse og sprukne fliser må skiftes.	
Generelt anbefales det rehabilitering av takterrassen, med overflater, konstruksjon og membran innen 5-10 år.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Vinklet saltak av trekonstruksjoner.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen merknader. Takkonstruksjonen fremstår uten skader og vesentlige avvik.	

6.5 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Falsede sinkplater (båndtekking).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når taket sist ble rehabilitert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen merknader.	

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga 16 mm skjevhet i stuegulvet. Dette er forholdsvis normalt og ingen tiltak vurderes som nødvendig. 5. ETASJE Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 3 mm. Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 1 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet). Avvik: 16 mm. UTFØRELSE AV KONTROLLEN: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn. VURDERINGSKRITERIER: Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm. Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte varntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på soilrør. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.	

6.10 Vannledninger



Rørfordelingsskap på hems.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

6.11 Elektrisk



Sikringsskap

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

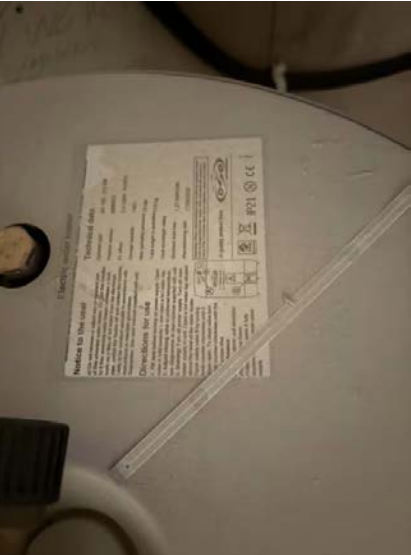
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg etablert i 2004. Oppgradert i forbindelse med kjøkken, og med badene i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Fremlagt dokumentasjon: -Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført på badene. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.	
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.	

6.12 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder på hems.



Merking på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknader. 150 liters bereder stående på hems, med tilstrekkelig lekkasjesikring.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har Villavent mekanisk avtrekk med styring balansert ventilasjonsaggregat på hems. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.14 Våtrom: Hovedbad



Sluk

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
FALL MOT SLUK:	
Målt fall utenfor dusjonen: 1:150 Målt fall i dusjonen: 1:100 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm	
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.	
KRAV TIL FALL MOT SLUK:	
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:	
Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjonen.	
Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.	
Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).	
Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).	
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	
Anbefalte tiltak overflater	
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen. Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk i dusj.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader. Synlige deler av membran fremstår riktig montert, og det er ikke registrert skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandeatteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Vegghengt toalett med TECE sisterne. Denne har godkjent lekkasjesikring innebygget.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er ikke utført etter en samlet vurdering av badet, og risiko for skade på bakenforliggende rør i veggkonstruksjonen.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.15 Våtrom: Gjestebad



Sluk

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
(TG2) FALL MOT SLUK:	
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 Målt fall i dusjsonen: 1:100 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 19 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm (pålimt gulvlist) Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm	
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.	
KRAV TIL FALL MOT SLUK:	
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:	
Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.	
Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.	
Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).	
Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).	
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	
Anbefalte tiltak overflater	
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen. Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader. Synlige deler av membran fremstår riktig montert, og det er ikke registrert skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blande batteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Vegghengt toalett med TECE sistene. Denne har godkjent lekkasjesikring innebygget.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er ikke utført etter en samlet vurdering av badet, og risiko for skade på bakenforliggende rør i veggkonstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250142

Selger 1 navn

Silje Marie Johansen

Selger 2 navn

Mats Ergo

Gateadresse

Løkkeveien 10

Poststed

OSLO

Postnr

0253

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalendr.

22555225

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2022 ble begge badene renovert.

Arbeid utført av

Ellingsen Byggservice as
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt ny membran i forbindelse med renoveringen av badene.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Høsten 2024 ble vi gjort oppmerksomme på at det var fukt i kjeller. Dette skyldtes at ventilasjonsanlegget hadde stoppet ifølge nåværende styreleder, og dette ble utbedret samme høst.
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er registrert bom i enkelte fliser på terrassen og noen sprekker i fliser.
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2022 ble alle monterte lys i leiligheten skiftet ut, i tillegg ble lysene knyttet opp mot et smart styringssystem (PLEJD). I 2022 ble varmtvannsbereder direktekoblet til strømuttak. I 2022 ble det installert komfyrvakt på kjøkken. I 2022 ble det installert wateguard-sensor under vasken på kjøkkenet. I 2020 ble varmtvannsbereder skiftet ut, og det ble installert wateguard-sensor rundt varmtvannsbereder. I 2019 ble det installert varmpumpe i leiligheten.

Arbeid utført av

MJ Elektro. Johansen Bad og Rørservice AS. ENVIECO (tidligere Kind Energi)
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2021 ble det utført service på varmpumpen. I 2024 ble det utført service på ventilasjonsanlegget. Byttet motorer og rensset anlegget.
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Brann- og redningsetaten har bedt borettslaget om ettersendelse av dokumentasjon på utført og gjenstående arbeid etter tilsyn. I tillegg må vinduer i fellesopp ganger oppgraderes iht gjeldende brannforskrifter.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

På et tidligere tidspunkt har en andelseier blitt pålagt å selge sine andeler da han iht borettslagsloven eier for mange. Andelseieren har en god dialog med styret og har ovenfor styret og beboere bekreftet at han skal selge noen andeler nå. Etter at omgjøringen til sameiet er gjennomført er intensjonen å selge de øvrige.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt av borettslaget skal omgjøres til sameie. Styret informerer om at dette ønsket å gjennomføres i løpet av 2025. Gebyrer knyttet til omgjøringen vil bli fakturert hver andelseier. En seksjonering kan medføre en endring i eierbrøken, som kan føre til en økning i felleskostnadene. Det skal ikke betales dok. avg på 2,5% av boligverdien for omgjøring.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250142

Initialer selger: SMJ, ME

3

96

Tilleggskommentar

- Leiligheten er nymalt i 2024 - Trebjelker er tørrisblåst og pusset ned i 2024 - Ventilasjonsanlegget fikk service og nye motorer 2024 - Bygd lettvegg i entré 2024 - Yale doorman installert i 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250142

Initialer selger: SMJ, ME

4

97

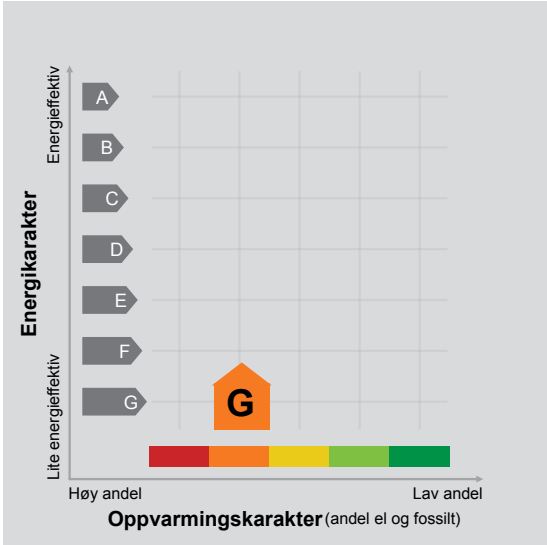
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Marie Johansen	56b48f8bc022941a9a6e3ad1402316b20ddc5078	28.04.2025 19:43:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Ergo	733ce4bdab9a19e2c3b744124b2b414fb86b4c14	28.04.2025 19:39:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250142

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

Adresse	Løkkeveien 10
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80487266
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	b974b45a-477d-48b7-a7ac-4eedab2ef9e5
Dato	24.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 9 167 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:

9 167 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 innnetemperaturen
- 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)

- Etterisolering av yttervegg

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner

- Redusér innnetemperaturen
- 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 innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming:

Elektrisk

Varmpumpe
- Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løkkeveien 10
Postnummer: 0253
Sted: OSLO
Kommune: Oslo

Bolignummer: H0501

Dato: 24.05.2024 19:29:27

Energimerkenummer: b974b45a-477d-48b7-a7ac-4eedab2ef9e5

Kommunenummer: 0301

Gårdsnummer: 209

Bruksnummer: 102

Seksjonsnummer: 1

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 80487266

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 4: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 forhåndsinntiltid. 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

VEDTEKTER

FOR

PIPERVIKA BRL

(Sist oppdatert 10 april 2013)

1. BORETTSLAGETS FORETAKSNAVN

Borettslagers foretaksnavn er Pipervika Borettslag.
Foretaket er et borettslag.

2. FORRETNINGSKONTOR

Borettslagets forretningskontor er i Inkognitogt 35 i Oslo kommune.

3. PÅLYDENDE VERDI PÅ ANDELENE

Borettslaget har 21 andeler, hver pålydende kr. 5 000.
Selskapets andelskapital er på NOK 10.000 fordelt på 2 aksjer hver pålydende NOK 5.000.

4. STYRET

Laget ledes av et styre som består av minimum 1 leder og 1 nesteleder og ett styremedlem, som velges ved særskilt valg. Etter behov kan styret utvides til 5 styremedlem og 3 vara.

5. ANDELSEIERE

Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 prosent av andelene.

6. OVERLATING AV BRUK (FREMLEIE)

Andelseieren har anledning til å overlate bruken av bustaden til andre, jf. borettslagsloven § 5-3 flg.

7. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes minst 8 og høgst 20 dager før møtet skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles og angi frist for innlevering av saker som noen ønsker å ta opp.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Oslo, 10.4.13

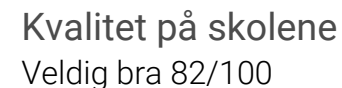
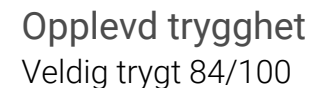


Jan Gunnar Greftegreff

Løkkeveien 10 - Nabolaget Vika - vurdert av 305 lokalkjente

	Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
	Huitfeldts gate Linje 250, 250E, 250N, 255E	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	23 min 1.9 km

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	1 min 0.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	18 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 2.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	2 min 0.1 km
Vika videregående skole	3 min



Altersgruppe	Antall	Prosent
Barn (0-12 år)	7.5 %	14.7 %
Ungdom (13-18 år)	3.1 %	6.5 %
Unge voksne (19-34 år)	47.5 %	25.6 %
Voksne (35-64 år)	35.3 %	39.3 %
Eldre (over 65 år)	6.6 %	14.1 %

Barnehager

Dagligvare

Joker Ruseløkka	1 min	
Søndagsåpent	0 km	
Meny Vika	3 min	

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

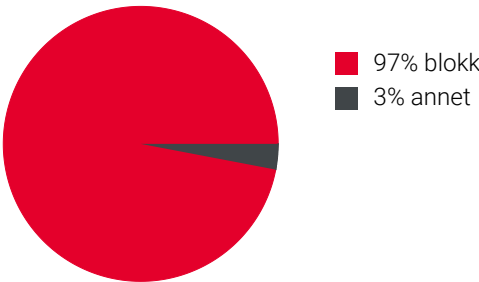
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Ruseløkka skole	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill		0.2 km
	Ruseløkkveien balløkke	4 min	
	Ballspill		0.3 km
	Friskis & Sveltis Oslo avd.Vika	3 min	
	Friskis & Sveltis Oslo	3 min	

Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

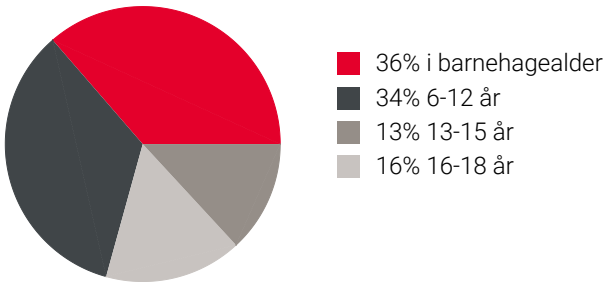
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	VIA Vika Shopping & Restauranter	3 min	
	Boots Apotek Via Vika	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

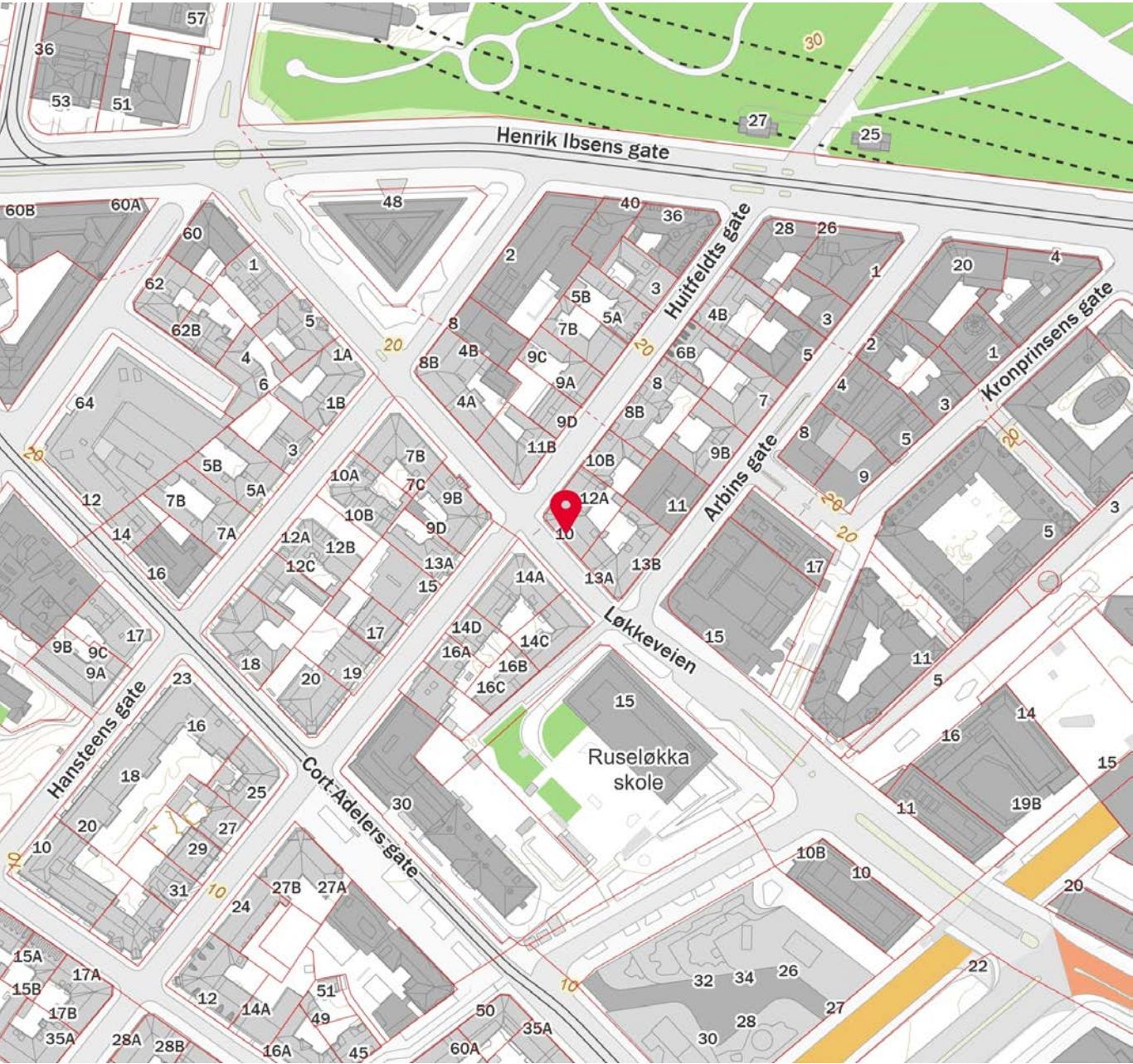


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

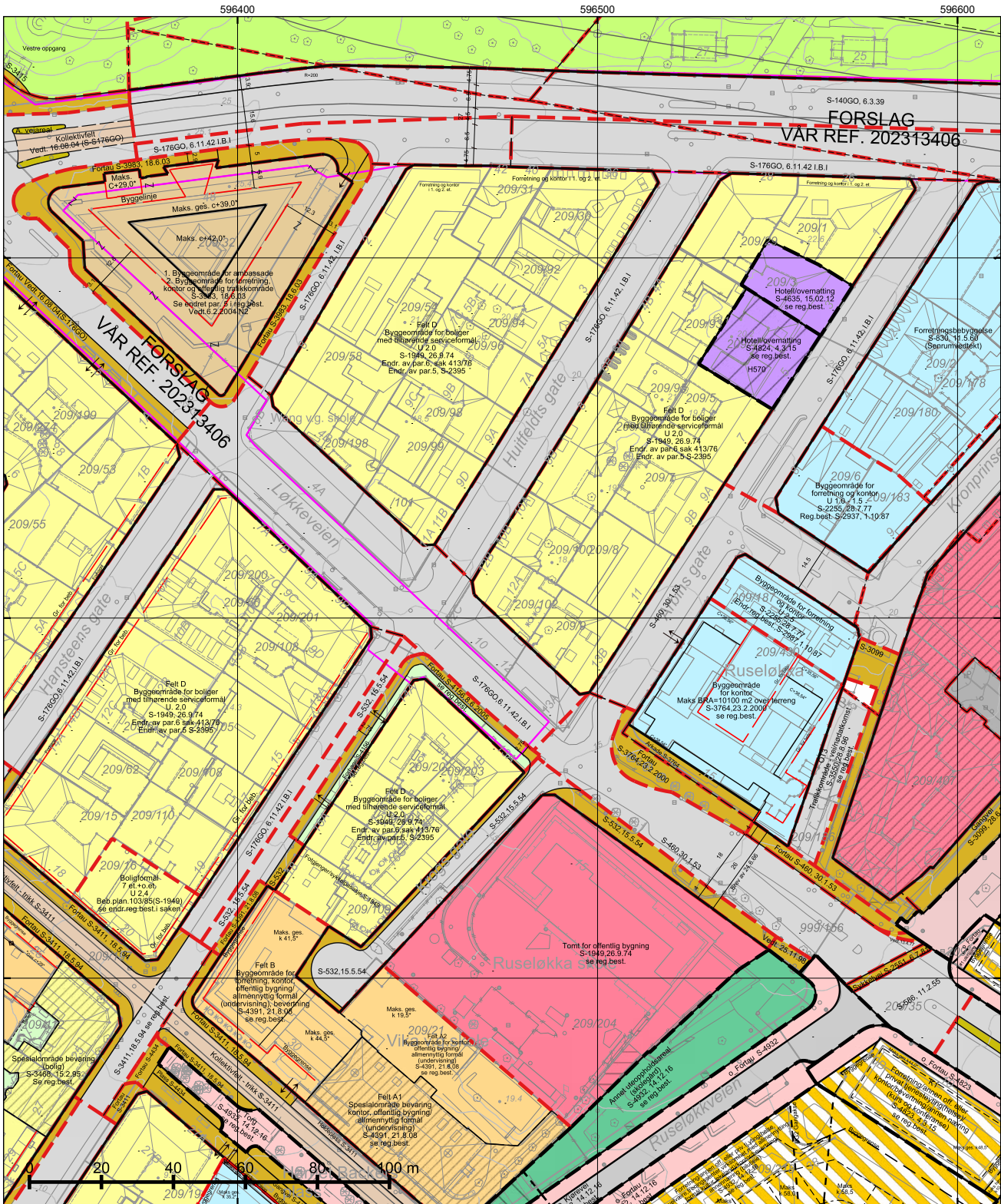




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 141286/ 86509937</td><td>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: LØKKEVEIEN 10</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 209/102</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 141286/ 86509937	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Adresse: LØKKEVEIEN 10	Kommentar:	Gnr/Bnr: 209/102	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 141286/ 86509937	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV						
Adresse: LØKKEVEIEN 10	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 209/102							



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 141286/ 86509937 Adresse: LØKKEVEIEN 10 Gnr/Bnr: 209/102 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

75 - Felles garasjeanlegg - P-hus

78 - Forhage

110 - Bolig m.tilh. anlegg

120 - Forretning m.tilh.anlegg

121 - Forretning og kontor

130 - Kontor m.tilh.anlegg

141 - Forr./kontor/offentlig

147 - Kontor/offentlig

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

169 - Ambassade m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

335 - Torg
- 1320 - Hotell/overnatting

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2013 - Torg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2083 - Parkeringshus/ -anlegg

2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

664 - Spesialområde bevaring blandet

665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

315 - Kollektivfelt - kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

925 - Gesimslinje

930 - Reguleringslinje

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense
- Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

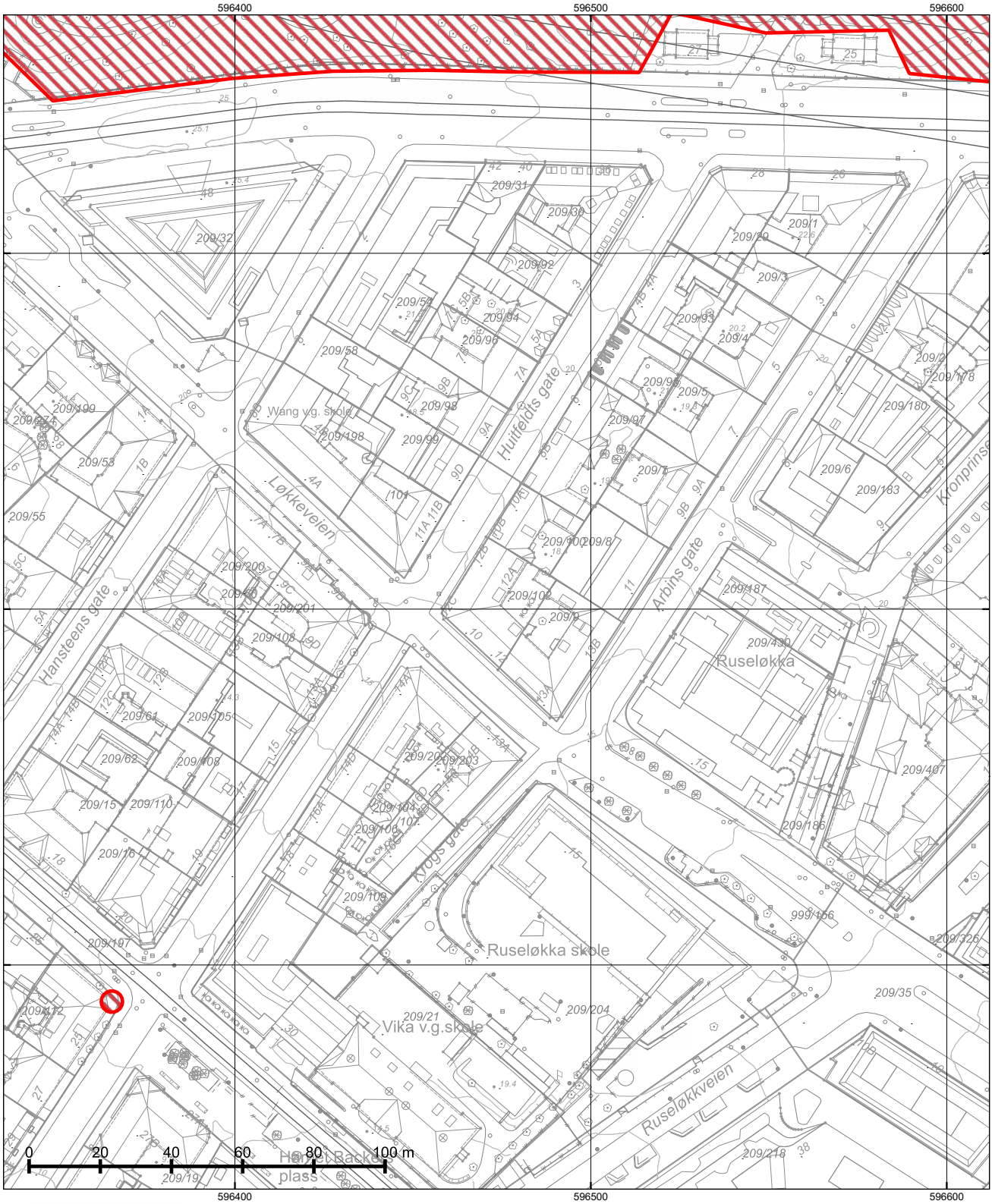
Beregnet senterlinje veg

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

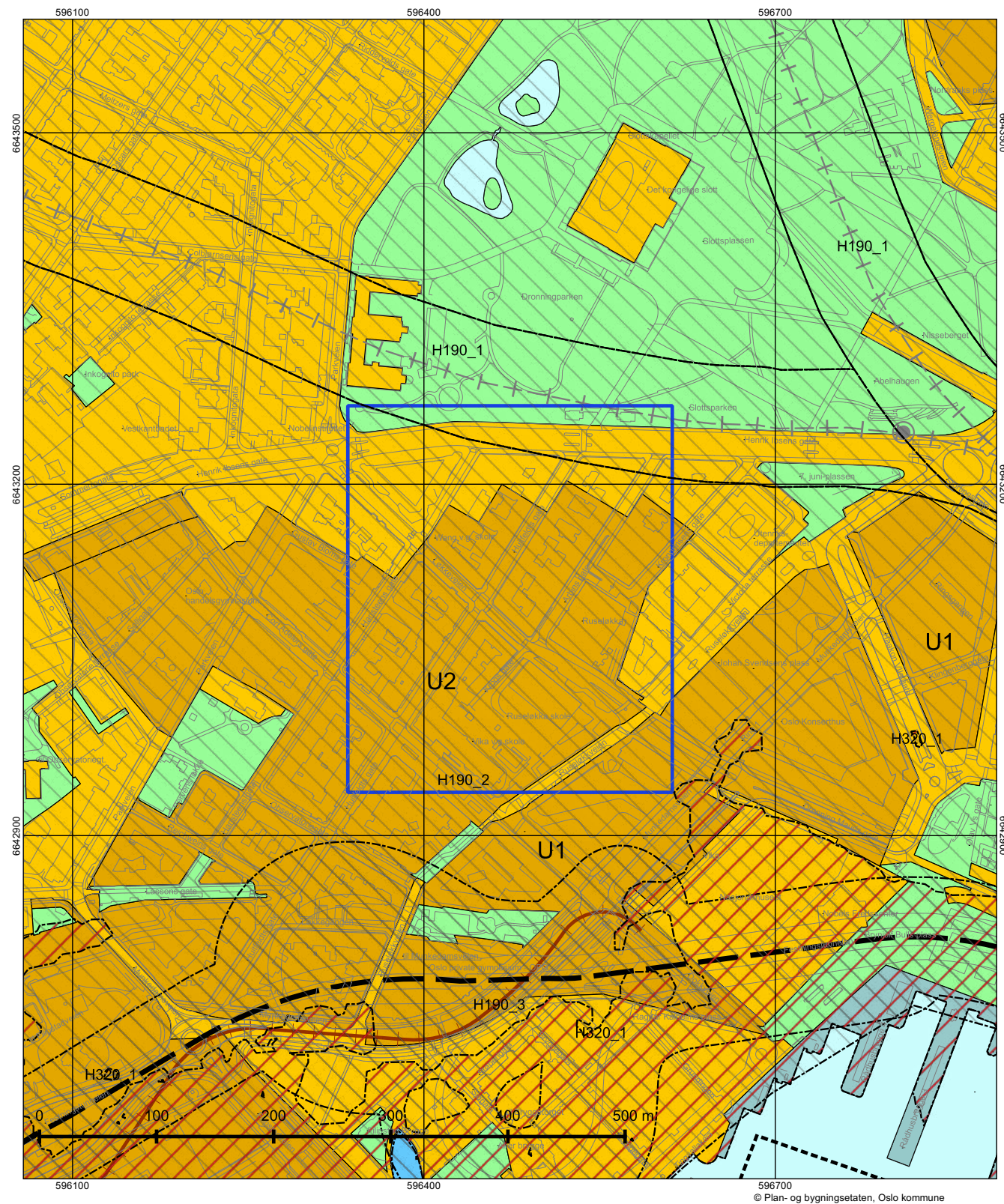
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmotsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 141286/ 86509937 Adresse: LØKKEVEIEN 10 Gnr/Bnr: 209/102	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



~~_____~~ H390 - Deponi



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Løkkeveien 10 (inngang Huitfeldts gate 12) 0253 OSLO	Meglerforetak:	Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
		Saksbehandler:	Monica Frøseth
Oppdragsnummer:		Telefon:	480 35 999
		E-post:	monica.froseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:			
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.:	_____
Lånt kapital:	_____	Kr.:	_____
Egenkapital:	_____	Kr.:	_____
Totalt:	_____	Kr.:	_____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	_____	Navn:	_____
Fødselsnr. (11 siffer):	_____	Fødselsnr. (11 siffer):	_____
Adresse:	_____	Adresse:	_____
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre