

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LØCHENVEIEN 32 A, 0286 OSLO

Gnr: 2 Bnr: 958 Seksjon: 3

301 Oslo kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 10/10/2024

Utskriftsdato: 14/10/2024

Oppdragsnummer: 97365

Referansenr:

BJØRN FOSSER

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Halvpant av horisontaldelt tomannsbolig, som fremstår som en stor leilighet på bakkeplan.

Eierseksjon 2 eksterne boder og 2 garasjeplasser i felles kjeller.

Fra kjelleren er det direkte adkomst til boligen via heis. Boligen har også egen inngang fra bakkeplan.

Privat hage på flere sider av boligen. Hagene er omtrentlig oppmålt til ca. 185 kvm.

Standard

Boligen er ubrukt og holder meget høy standard.

Leiligheten er gjennomgående oppgradert i forhold til byggestandard.

- Det er etablert plassbygde innredninger i stuer, hovedsoverom, ganger, garderober etc.
- Det er lagt tapet på alle veggoverflater.
- Kjøkkenet er oppgradert.
- Det er montert utvendige screens på vinduer i stuer, kjøkken og soverom.
- Peisen er oppgradert til omramming i marmor.
- Diverse belysning er montert.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jonny Enger
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Eier: Jonny Enger , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 2 Bnr: 958 Seksjon: 3
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 191 Selveier tomt
 Eierbrøk seksjon: 172 / 2 039
 Hjemmelshaver: Jonny Enger
 Adresse: Løchenveien 32 A, 0286 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/10/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/10/2024		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	10/10/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår 2022

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	172	172	0
Sum bolig:	172	172	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod
1. etasje	Bad, Bad 2, Vaskerom, Wc, Entré, Hall, Stue/kjøkken, Gang, Stue, 2 soverom, 2 ganger/walk-in-closet	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
1. etasje	172	0	0	40
Sum bolig:	172	12	0	40
Sum BRA:	184			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Ekstern bod	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Bad 2, Vaskerom, Wc, Entré, Hall, Stue/kjøkken, Gang, Stue, 2 soverom, 2 ganger/walk-in-closet		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer 2 boder i kjelleren, på henholdsvis 6,5 kvm og 5 kvm.

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med membran.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Døralling fra port til felles uteområde.
- Bygningen har personheis direkte fra garasjen, med inngang til gangen i boligen.
- Felles varmtvann.
- Felles

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Høy isolert ytterdør i finert eik. Sidefelt med glass og spiler i eik. Foldedør til Terrassen med trelags isolerglass. Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand til oppgangen. Entrédør i 38 desibel lydmotstand til heisen.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte massive innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, tv-stue, hall, begge soverom og ganger.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Vestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 40 m ² . Granitt på betongdekke.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Hovedfordelingsskapi entreen med stoppekraner for varmt og kaldt vann. Automatisk vannstopper er montert på anlegget i kjøkkenet.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom. Fordelerskapet for vannrørene er montert i gangen.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Varme generelt

Beskrivelse:	Gasspeis i stuen. Utvendig skap til gasstilførsel, innfelt i ytterveggen ved terrassen. Peisen er montert i benkeinnredningen og har en kappe som er utvidet og kledd med marmor.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, wc, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Aggregatet er montert i skap i gangen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater montert i hallen. Rikelig med downlights og diverse belysning.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er montert luft til luft varmepumpe i hovedsoverrommet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og finerte fronter. Benkeplate i granitt/compositt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med kullfilter integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiovn, vinskap, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen.

Kjøkkenøy med tilsvarende beskrivelse. Platetoppen er montert på kjøkkenøyen.

Plateropp i Bora og øvrige hvitevarer i Miele.

Poliform kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i wc- rom. Enstavs parkett i øvrige rom.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Det er montert spiler på vegger i forbindelse med plassbygget innredning i stuen, og på en vegg i hallen.
Tapet er lagt på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget innredning i tv- stuen i eik, med integrert belysning.
Plassbygget innredning i hovedstuen med topplate i marmor. Hyller i begge ender med glashyller og integrert belysning.

Plassbygde nattbord og sminkebord i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i entreen, hovedgangen, gangen til soverom 2 og i soverom 2. Tilsvarende skap med glatte fronter og speilfronter i gang til hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Overflater på innvendige gulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Designsluk i dusj og nedsenket felt i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hel benkeplate med to underlimte kummer. Innfelt speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og dør i herdet glass, badekar, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nytt, ubrukt, og dokumentasjon på utførelse foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ubrukt.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Designsluk i dusj og nedsenket felt i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hel benkeplate med underlimt kum. Innfelt speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og dør i herdet glass, badekar, servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nytt, ubrukt, og dokumentasjon på utførelse foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er nytt.

Overflater på innvendige gulv - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sokkelfliser og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt skyllekum.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nytt, ubrukt, og dokumentasjon på utførelse foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant innfelt i benkeplate og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Egenerklæring

Løchenveien 32 A, 0286 OSLO

30 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Løchenveien 32 A

Postadresse

Løchenveien 32 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bod der 14 måneder

Informasjon om selger

Selger

Enger, Jonny

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Enger, Jonny

Date

2025-09-30

Identification

 **bankID** Enger, Jonny



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

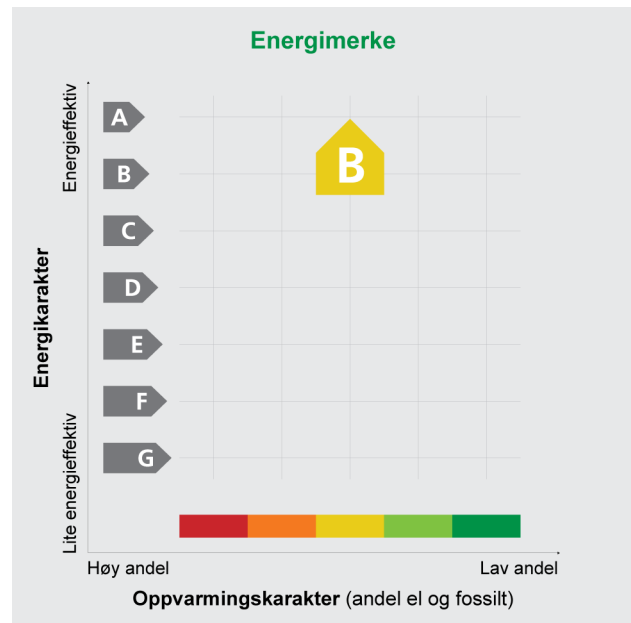
Enger, Jonny

30/09-2025
16:26:28

BANKID

Adresse	Løchenveien 32 A
Postnr	0286
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	2
Bnr.	958
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1361698
Dato	22.02.2022

Innmeldt av Bundebygg AS v/ BundeBygg v.Peder Økseter



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

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: SMÅHUS
Bygningstype: TOMANNSBOLIG HORIZONTALDELT
Byggeår: 2022
BRA: 171,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Løchenveien 32 A	Gnr: 2
Postnr/Sted: 0286 OSLO	Bnr: 958
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 3
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 22.02.2022 14:10:41	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1361698	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Bundebygg AS v/ BundeBygg v.Peder Økseter	

Generell informasjon

Nytt bygg, tiltak ikke vurdert.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Løchenveien 32 A
Postnr/Sted: 0286 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 22.02.2022 14:10:41
Energimerkenummer: A2022-1361698
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bundebygg AS v/ BundeBygg v.Peder Økseter

Gnr: 2
Bnr: 958
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG HORIZONTALDELT
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	126 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	54 m²
Oppvarmet BRA	171 m²
Totalt BRA	171 m²
Oppvarmet luftvolum	478 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	131,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmpumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bundebygg AS
Navn person	BundeBygg v,Peder Økseter

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Romoppvarming	27,4
Ventilasjonsvarme	7,0
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	101,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12531 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6205 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12531 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12531 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12531 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,7 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Løchenveien 32A - Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Herbernveien	2 min
Linje 30	0.2 km
Bygdøynes kai	6 min
Linje B9	0.5 km
Nobels gate	8 min
Linje 13	3.6 km
Skøyen stasjon	8 min
Buss, flytog, tog, trikk	3.8 km
Skøyen stasjon	8 min
Linje L1, RE10, R12, R13	3.9 km

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.)	22 min
291 elever, 15 klasser	1.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min
812 elever, 47 klasser	5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.)	13 min
79 elever, 18 klasser	6.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	14 min
412 elever, 30 klasser	6.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	14 min
417 elever, 24 klasser	6.5 km
Oslo Private Gymnasium	9 min
167 elever, 9 klasser	5.4 km
Oslo Handelsgymnasium	10 min
816 elever, 33 klasser	5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

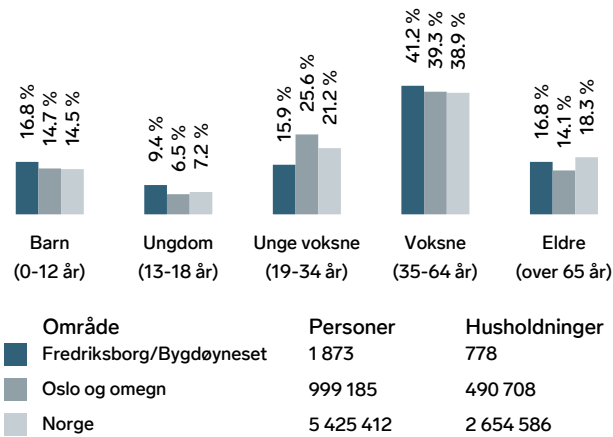
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år)	13 min
58 barn	1 km
Bergebo barnehage (1-5 år)	14 min
59 barn	1.1 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år)	22 min
56 barn	1.7 km

Dagligvare

Matkroken Huk	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Spar Bygdøy	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100

Sport

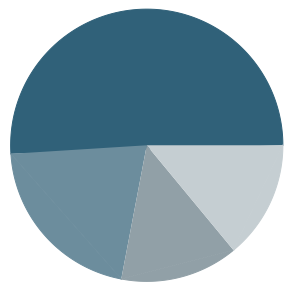
Bygdøy tennissenter ballvegg 13 min 1 km
Ballspill

Bygdøhus flerbrukshall 14 min 1.1 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...

EVO Sjølyst 7 min

SATS Sjølyst 7 min

Boligmasse



51% enebolig
14% rekkehus
14% blokk
21% annet

«Bygdøy er topp sommer og vinter.
Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tårnhuset

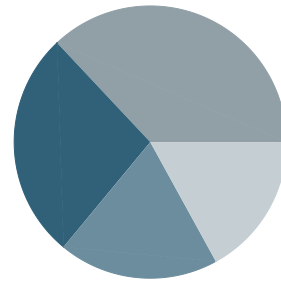
7 min



Boots apotek Skøyen

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

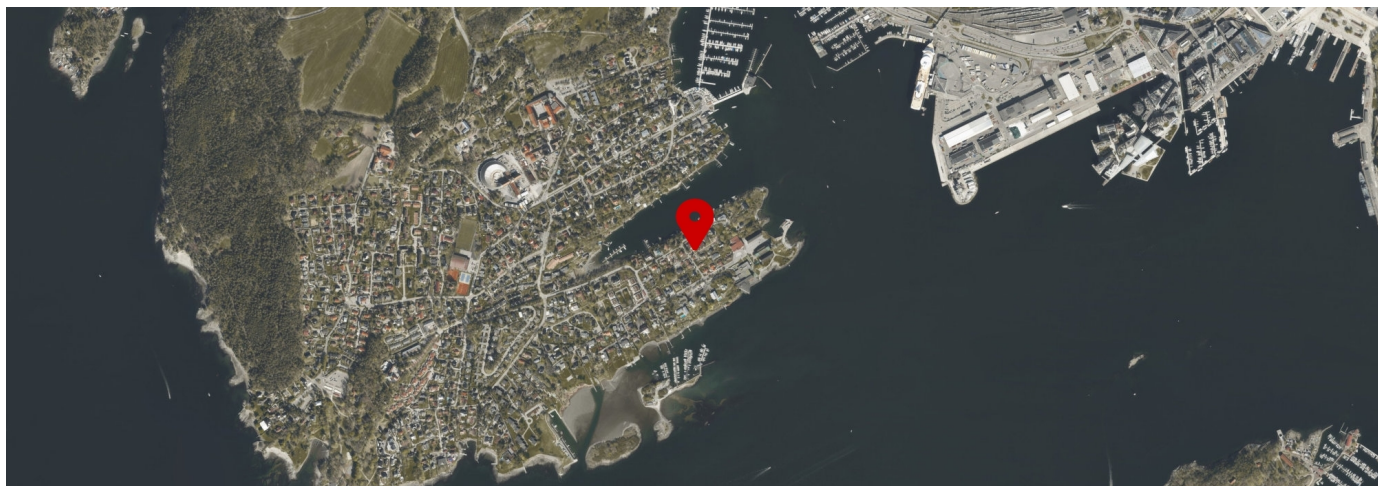
Fredriksborg/Bygdøyneset

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



VEDTEKTER
FOR
LØCHENVEIEN HAGE
(org.nr. 928986381)

Vedtatt på ordinært årsmøte 22.3.2023
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.
Erstatter vedtekter vedtatt 17.10.2022

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Løchenveien Hage.

1-2 Organisering

- (1) Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 958 i Oslo kommune.
- (2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
- (3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt..

(3) På alle fellesarealer er det båndplikt. Man plikter å påse at dyr ikke gjør fra seg på grøntareal/fellesareal.

(4). Hvis styret avdekker gjentatte brudd på aktsomhetsplikten, har styret fullmakt til å innføre forbud mot dyrehold for den seksjonen dette gjelder.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver enkelt sameier har egen garasje med egne parkeringsplasser. I tillegg har Sameiet 5 fellesplasser

PRIVATE PARKERINGSPLASSER (I EGEN GARASJE)

Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene utgjør en del av hver enkelt seksjon. Det er ikke anledning til å selge parkering/garasjeplass til andre enn til øvrige sameiere/seksjonseiere.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesdelen av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver enkelt seksjoneier er ansvarlig for drift og vedlikehold av sitt eget parkeringsareal (garasje)

4-3 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av fellesdelen av garasjen fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av egen parkeringsplass (garasje) dekkes av hver enkelt seksjonseier

5. FELLESDLEN AV GARASJEN

Det er ikke anledning til å parkere utenfor egen parkeringsplass/garasje. Det er ikke anledning til å plassere private eiendeler eller private transportmidler i fellesdelen av garasjen,

PARKERING PÅ FELLESAREAL

5-1 Rettslig disposisjonsrett

Sameiet disponerer 5 fellesplasser (utvendig) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Fellesplassene er primært tiltenkt gjesteparkering.

I løpet av ukedagene mandag - fredag kan en fellesplass disponeres av husstanden maksimalt 12 timer samlet i løpet av 1 uke. Hvis husstanden har flere biler, gjelder 12 timers regelen samlet for husstanden. Med husstand menes de som bor i seksjonen samt de som regelmessig oppholder seg i seksjonen.

I helger kan inntil to fellesplasser disponeres av husstanden fra fredag kl 18:00 til mandag morgen kl 07:00.

5-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

6. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk. Plikten gjelder også private, utendørs arealer, slik som beskrevet i salgsoppgave og tinglyst.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av sin private hage da dette er tilleggsareal til seksjonen. Dog, sameiet vil sørge for at sameiets gartner også klipper plenen i private hager for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk. Kostnadene for klipping av private hager vil belastes de respektive seksjonseiere via sameiets felleskostnader. Hvis en seksjonseier selv ønsker stå for egen plenklipping av sitt areal, kan man på forespørsel til sameiets styre få dette innvilget.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (6) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (7) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (9) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-4 Sameiets erstatningsansvar

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

6-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller parabol uten forutgående styregodkjennelse.

(4) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

7-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og minst 2 maksimum 4 andre styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder velges for et år av gangen.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

9-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

9-6 Inhabilitet

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

9-7 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

10-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets kan ha revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

11-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

11-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

11-6 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

11-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

11-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

11-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

11-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

11-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

11-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HR PROSJEKT AS
Tollbugata 51
3044 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
201809720 - 144
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Elisabeth Alvilde Stalvik

Dato: 11.04.2022

Adresse: LØCHENVEIEN 30 - 36
Tiltakshaver: BONUM PROSJEKT 12 AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 2/958/0/0
Søker: HR PROSJEKT AS
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Løchenveien 30 - 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fire nye boligbygg i to etasjer med tilhørende parkeringsanlegg under terreng, som vi mottok 22.03.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for heis i samtlige hus.

Dato for ferdigattest er satt til 31.05.2022.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten



- oppdatert situasjonsplan (målsatt) som viser endringen
 - Dere har brukt feil kartgrunnlag for situasjonsplanen. Som grunnlag for utarbeidelse av situasjonsplanen skal dere bruke reguleringskartet eller situasjonskart i sort/hvitt innhentet i kommunen. Situasjonsplanen skal være i sort/hvitt og ha målestokk 1:500. Kartgrunnlaget skal ikke endres, men kun påføres tiltaket og målsettes.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201809720>

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

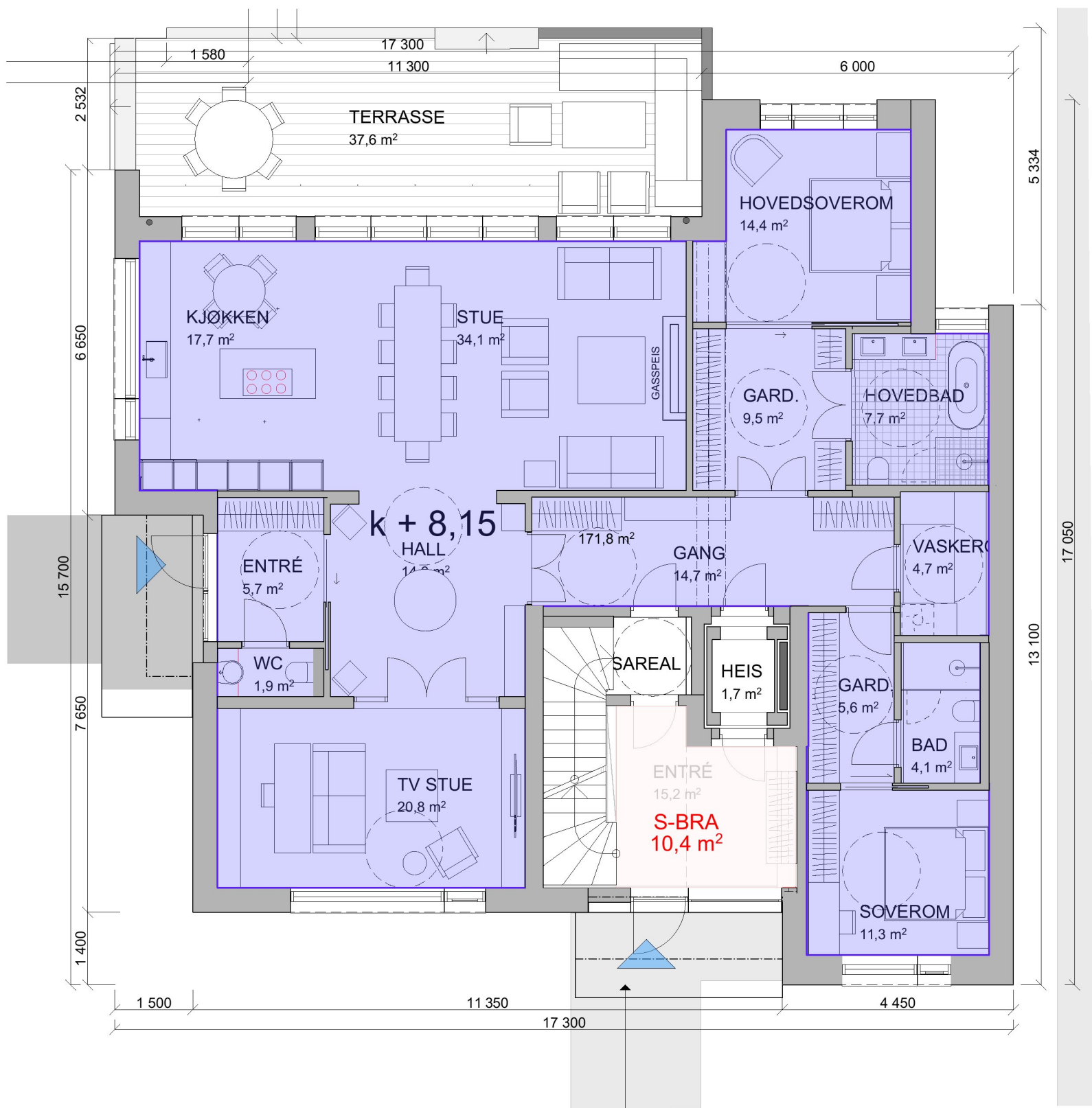
Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:

BONUM PROSJEKT 12 AS, Parkveien 37, 0258 OSLO



Prosjekt:
**Nye leiligheter Løchenveien 14
for Bonum AS**

Dato:
22.06.2018

Rev.Dato:
25.03.2019

Tegning:
Hus 2_1. etasje

Endringssøknad

Tegnet av:
HW

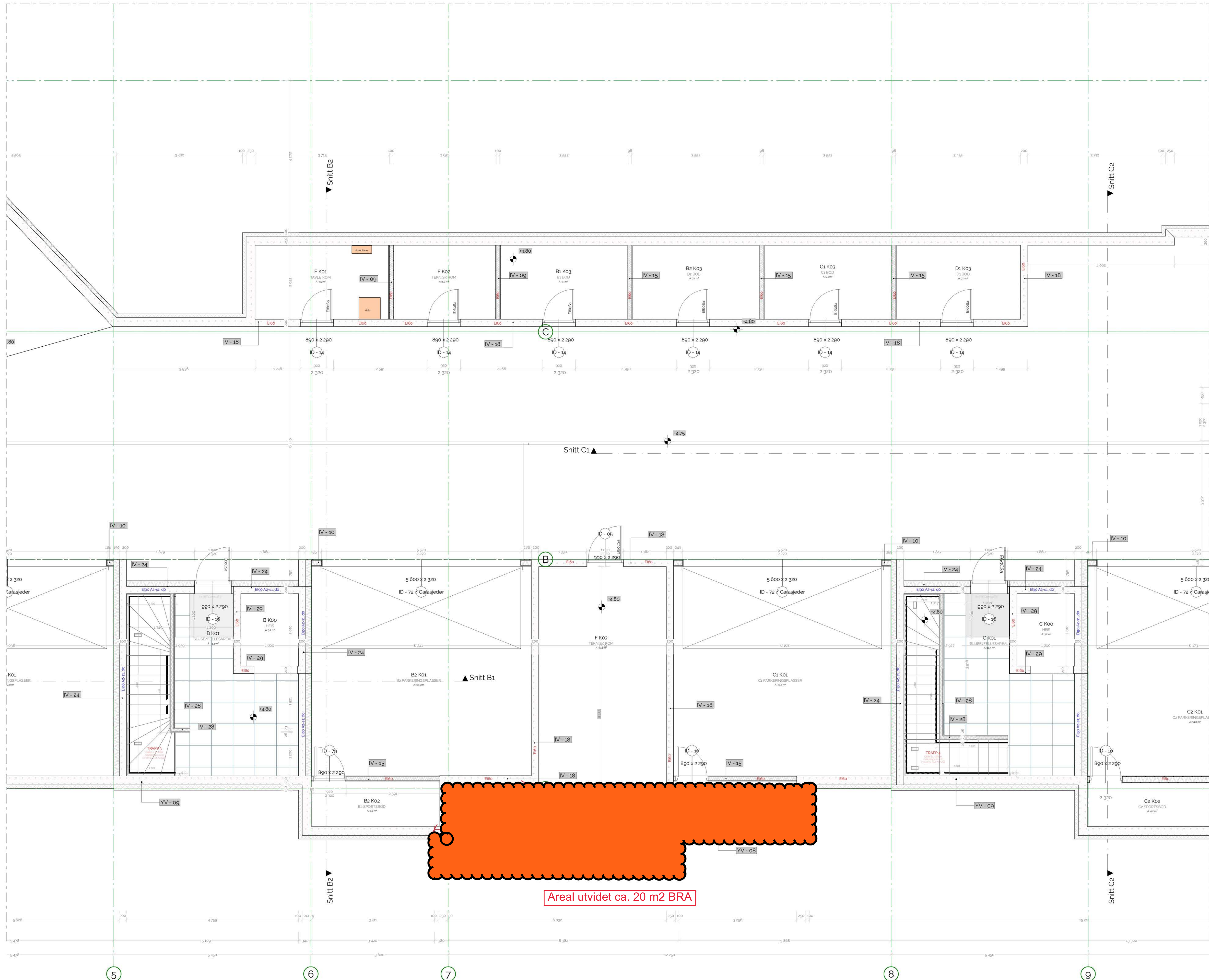
Kontrollert av:
NT

Tegningsnummer:
E12

Målestokk:
1:100

STØRE arkitekter
interiørarkitekter

Holmenveien 1, Pb. 6, Vinderen, 0319 Oslo
tlf: +4722146137 - post@stoere.no

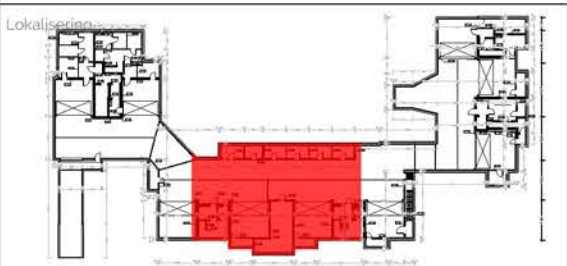


Yttervegger :

YV - 01	Vegg oppbygging	YV - 030	Vegg oppbygging
YV - 02	Vegg oppbygging	YV - 078	Vegg oppbygging
YV - 03	Vegg oppbygging	YV - 08	Vegg oppbygging
YV - 04	Vegg oppbygging	YV - 09	Vegg oppbygging
YV - 05	Vegg oppbygging	YV - 10	Vegg oppbygging
YV - 06	Vegg oppbygging	YV - 11	Vegg oppbygging
YV - 07	Vegg oppbygging		

Innervegger :

IV - 01	Vegg oppbygging	IV - 21	Vegg oppbygging
IV - 02	Vegg oppbygging	IV - 22	Vegg oppbygging
IV - 03	Vegg oppbygging	IV - 23	Vegg oppbygging
IV - 04	Vegg oppbygging	IV - 24	Vegg oppbygging
IV - 05	Vegg oppbygging	IV - 25	Vegg oppbygging
IV - 06	Vegg oppbygging	IV - 26	Vegg oppbygging
IV - 07	Vegg oppbygging	IV - 27	Vegg oppbygging
IV - 08	Vegg oppbygging	IV - 28	Vegg oppbygging
IV - 09	Vegg oppbygging	IV - 29	Vegg oppbygging
IV - 10	Vegg oppbygging	IV - 30	Vegg oppbygging
IV - 11	Vegg oppbygging	IV - 31	Vegg oppbygging
IV - 12	Vegg oppbygging	IV - 32	Vegg oppbygging
IV - 13	Vegg oppbygging	IV - 33	Vegg oppbygging
IV - 14	Vegg oppbygging	IV - 34	Vegg oppbygging
IV - 15	Vegg oppbygging	IV - 35	Vegg oppbygging
IV - 16	Vegg oppbygging	IV - 36	Vegg oppbygging
IV - 17	Vegg oppbygging	IV - 37	Vegg oppbygging
IV - 18	Vegg oppbygging	IV - 38	Vegg oppbygging
IV - 19	Vegg oppbygging		
IV - 20	Vegg oppbygging		



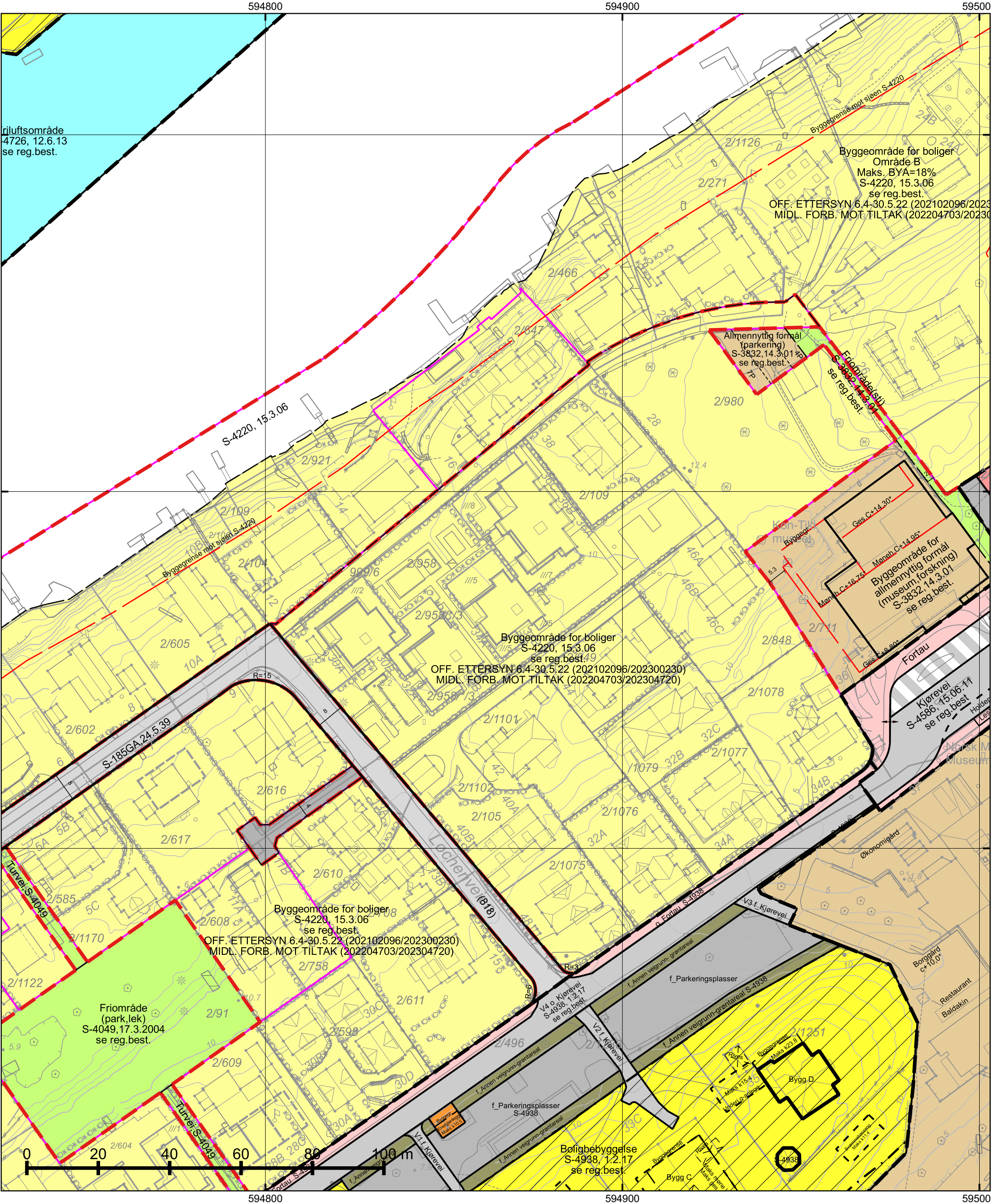
08	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
09	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
10	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
11	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
12	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
13	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
14	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
15	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
16	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
17	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
18	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
19	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP
20	Byggherrens ansvar: Byggherren har ansvaret for å sikre at byggherrens krav er oppfylt, og at byggherrens krav er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Byggherren har også ansvaret for å sikre at byggherrens krav er i samsvar med byggherrens økonomiske og tidsmessige rammer.	09/12/2020	APD/MDP/MDP

© Alle rettigheter til denne utøvelse for prosjektering, tegning eller annen form av utøvelse av denne tegningene er forbeholdt uten særlig samtykke.

Tittelarkiver

BONUM PROSJEKT 12 AS
M2 Entreprenør AS
(et selskap i BundeGruppen)
Prosjekt
Løchenveien 14 A-D

Form Detaljeringsgrad: M2/M3/M4	Dato 15/12/2020	Form A1	Kontroll 00+
Oppr. / Rev. / Prosjekt: 2/958.959.1039	Målestokk 1:50	Sign. J. LARSEN	Kontroll 00+
Prosjekt nr. 2008050	Tegning nr. A22-103	Sign. J. LARSEN	Kontroll 00+
Type tegning Plan Kjeller 3/5	Revisjon nr. 08	Sign. J. LARSEN	Kontroll 00+



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 01.10.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 135098/ 86499389

Adresse: LØCHENVEIEN 32A

Gnr/Bnr: 2/958

Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommentar:

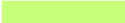
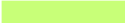
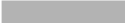
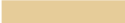
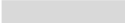
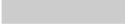
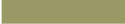
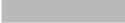
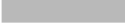
Reguleringskart

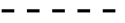
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

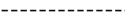
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1110 - Boligbebyggelse
	1163 - Institusjon
	1510 - Energianlegg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2080 - Parkering
	2082 - Parkeringsplasser
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	6700 - Friluftsområde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 71 - Felles parkering

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

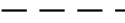
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

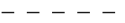
 Byggegrense

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel





Oslo

Dato: 01.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135098/86499389
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

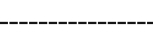
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

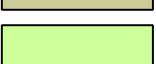
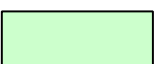
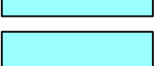
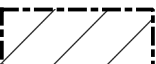
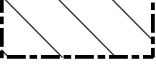
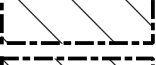
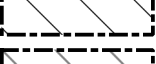
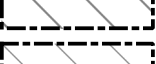
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
LØCHENVEIEN 32A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499389
8088472

Vår ref (Saksnr):

Dato: 01.10.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 958

Vi viser til bestilling av 20241001 for LØCHENVEIEN 32A.

GNR. 2 BNR. 958

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.02.2022.

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

4825.4 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

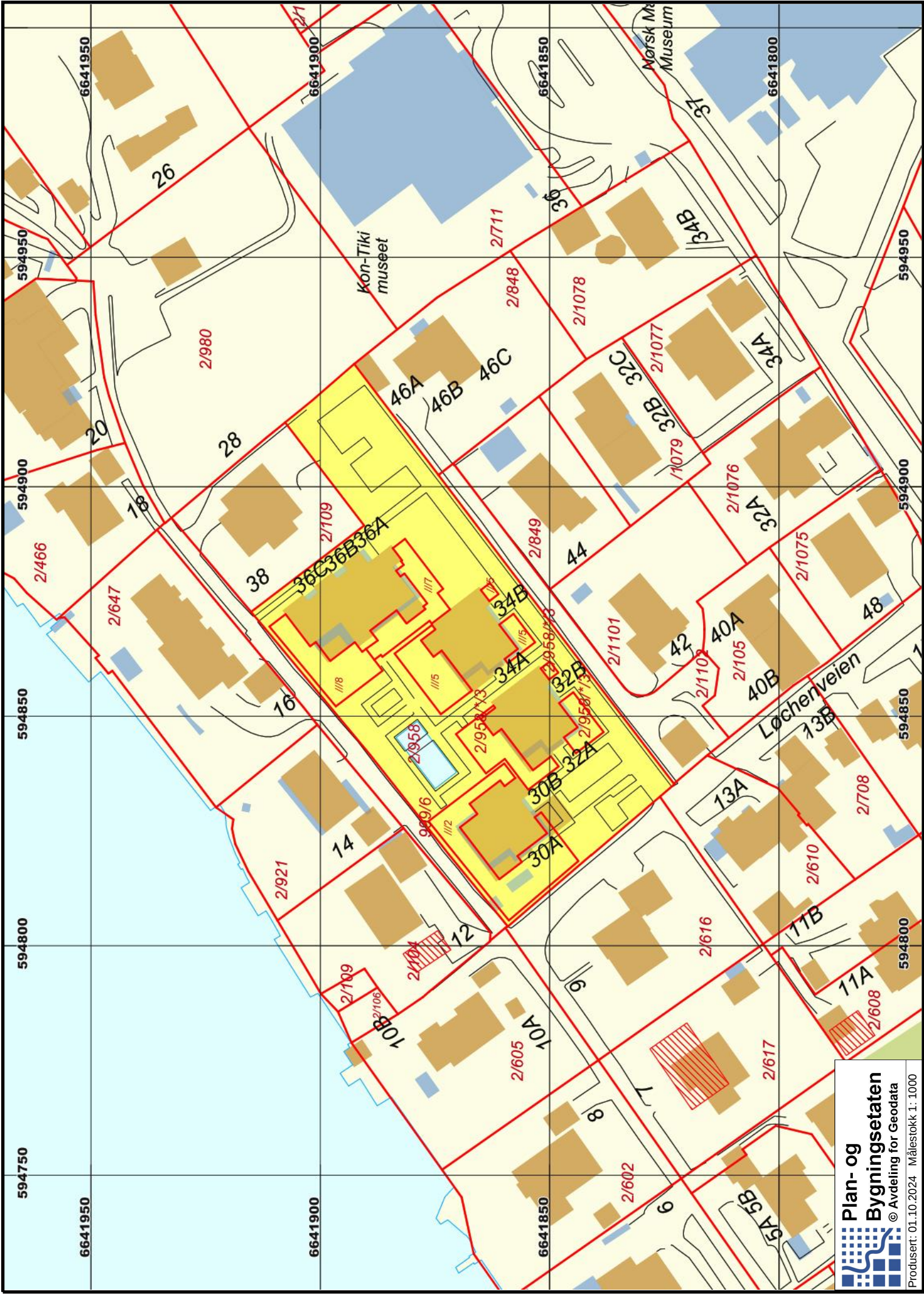
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.