PRIVATMEGLEREN

VESLEKROKEN 7 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

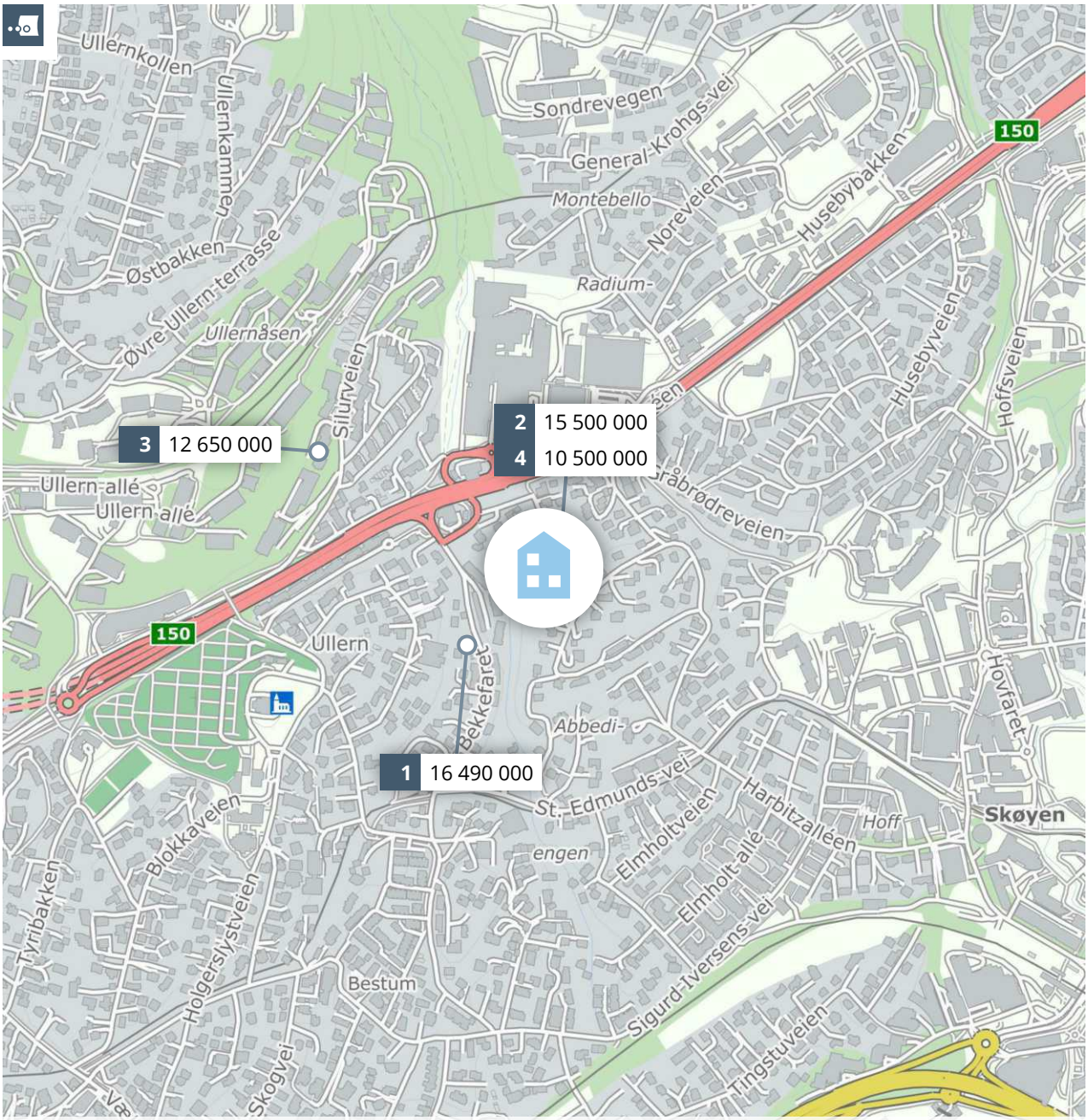
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VESLEKROKEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 08.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Veslekroken 7 B, 0377 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 30 BNR 109 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ABBEDIKOLLEN

Verdivurdert til

14 450 000

0	14 450 000	76 862
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	8 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	4 435
Formue	0
Soverom	3
Etasje	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bekkefaret 12 A			04.11.2024	16 950 000	**16 490 000**	0	16 490 000	**130 873**
	126 m²	2024	3. etg 3 sov						
2	Veslekroken 7 A			11.06.2025	15 900 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**84 699**
	183 m²	2001	1. etg 3 sov						
3	Silurveien 8 B			08.04.2025	11 700 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**119 340**
	106 m²	2019	4. etg 3 sov						
4	Veslekroken 7 A			01.09.2023	10 900 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**80 769**
	130 m²	2001	2. etg 3 sov						

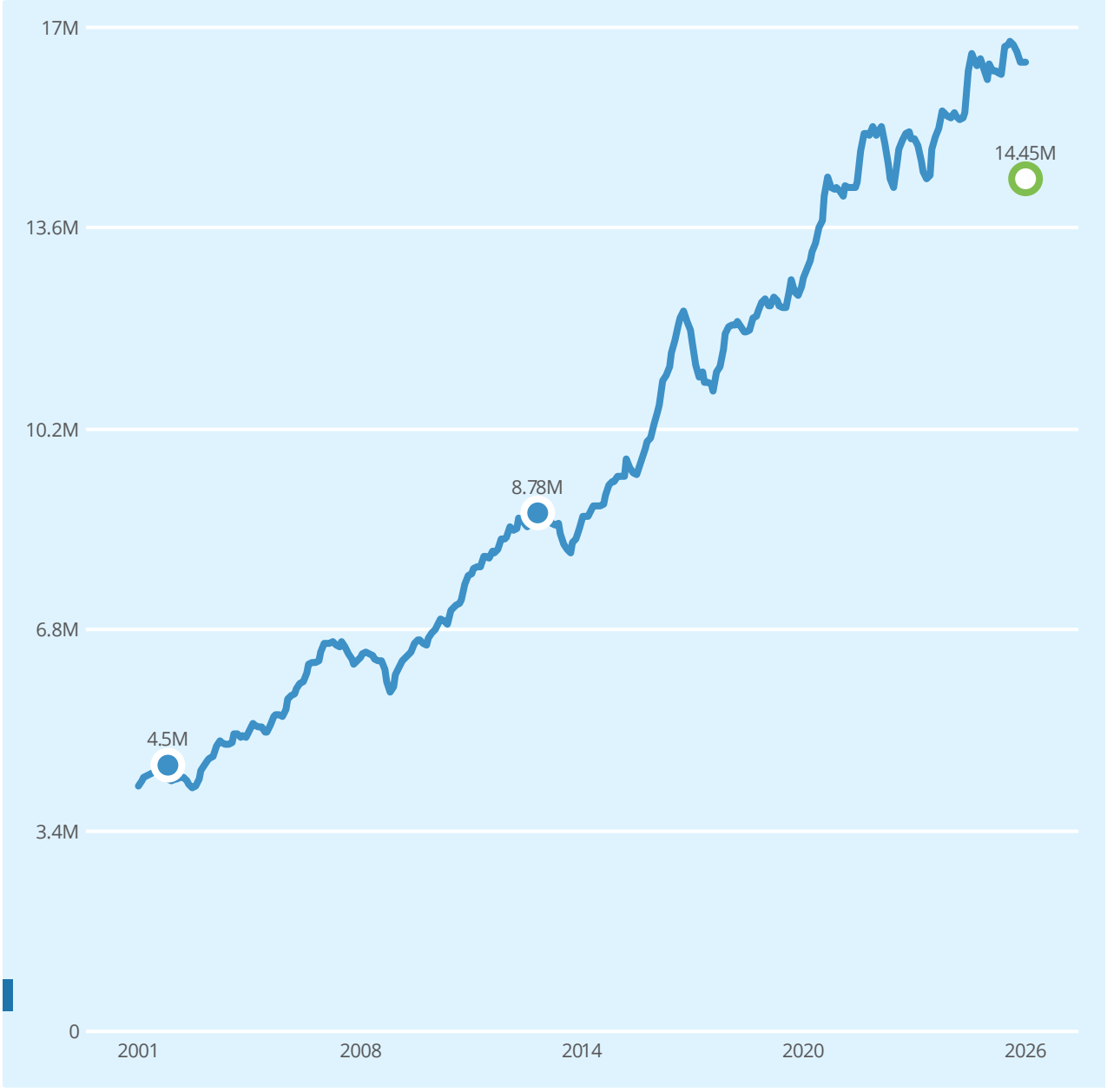
En stor og innholdsrik leilighet over to plan med blant annet stort kjøkken fra Huseby av god kvalitet, stue, spisestue, 3 soverom med muligheter for flere, 2 baderom, badstue, vaskerom og separat toalett.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.10.2012	14.01.2013	19.03.2013	8 900 000	8 775 000	-	8 775 000	2
25.10.2002		25.10.2002	-	4 500 000	-	4 500 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist indekserte salgspris er ikke relevant.

Leiligheter til salgs i ABBEDIKOLLEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

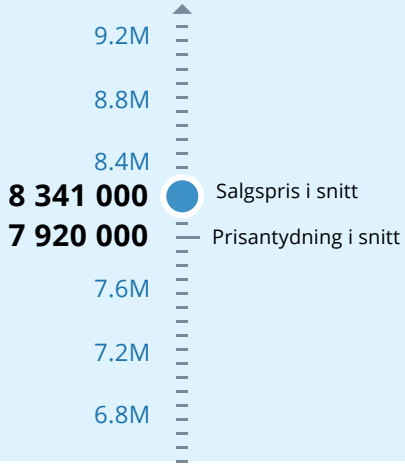


Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Leiligheter solgt i ABBEDIKOLLEN grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

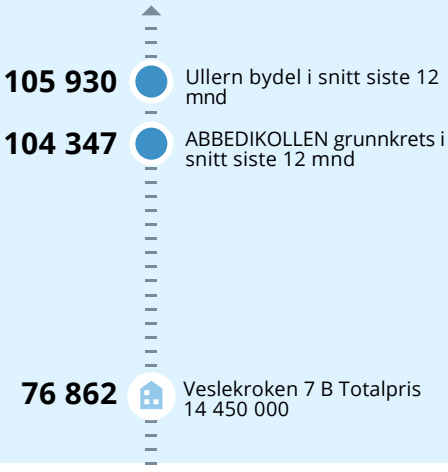


Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 6.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TERRASSE I EGEN HAGE

Veslekroken 7 B , 0377 OSLO

OSLO kommune

gnr. 30, bnr. 109, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26137 **Eiendomsverdi ref nr:** PZ1884

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet (i småhus) over 2 plan med terrasse i egen hage.
Beliggende i bydel Ullern.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til badene, vaskerom, vannledninger.

Terrasse:
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 19,2 m².
Terrassegulv består av fliser oppe på betongdekke og trapp av naturstein.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon fra byggeåret.
Oppvarming via varmepumpe i 1.etasje og vedfyring via to ovner, gulvvarme på badene og deler av underetasjen, og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i underetasjen - vaskerom.
Det er montert sentralstøvsuger i underetasjen.

Toalettrom i 1.etg med fliser på vegg og gulv.

Bad i 1.etg og U.etg med fliser på vegg og gulv.

Kjøkken i 1.etg med original standard fra byggeåret.

Vaskerom med gulvfliser og eldre sluk.

Leiligheten disponerer en ekstern bod og to stk biloppstillingsplasser i felles anlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

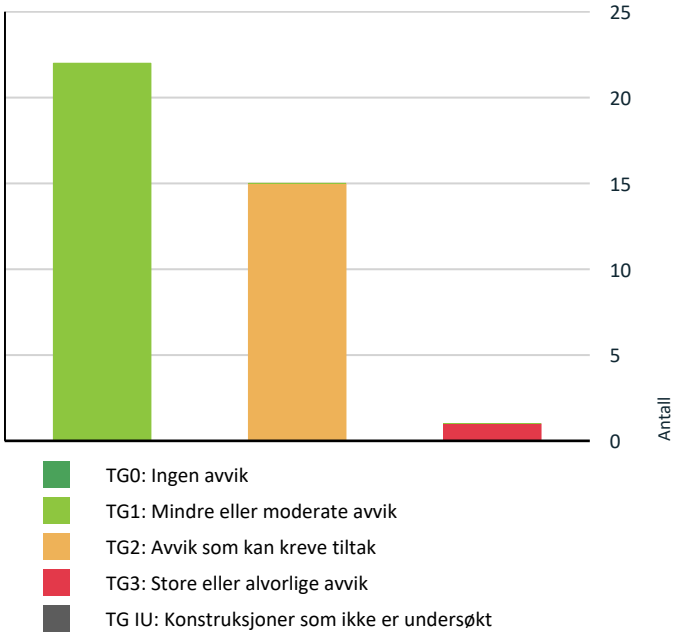
LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TERRASSE I EGEN HAGE

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

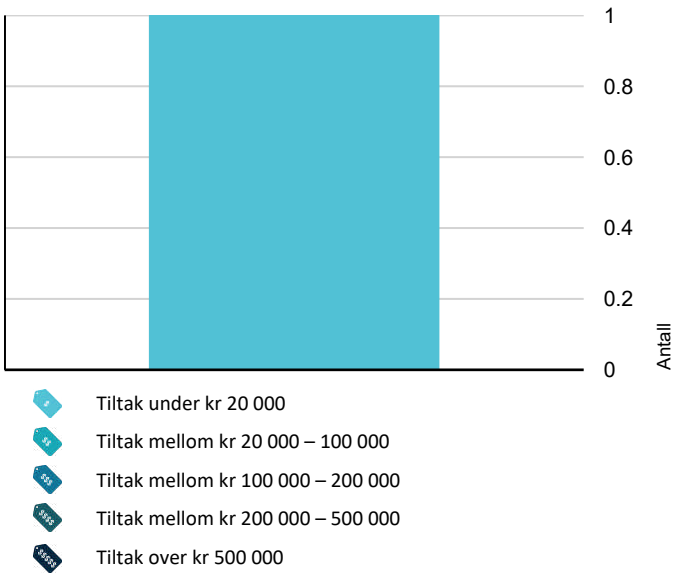
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TERRASSE I EGEN HAGE

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue/gang > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk/håndløpere i trappeløpet ved terrassen. Gå til side

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, eller fremvist opplysninger på utført målinger.

⚠ Det er ikke fremlagt/det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TERRASSE I EGEN HAGE



Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

___

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

___

Bemerkning:
Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder. Samt enkelte vinduer subber noe mot karm, kan ha behov for lokal justering.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To stk Brannklassifisert entrédører (B30/35dB).
Døren i underetasjen er utstyrt med dørpumpe.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

___

Bemerkning:
Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder. Terrassedøren subber noe mot karm, kan lokalt justeres.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 19,2 m².
Terrassegulv består av fliser oppe på betongdekke og trapp av naturstein.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk/håndløpere i trappeløpet ved terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur samt trevirke.
Yttervegger i trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med stående kledning.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i stål med fliser.
Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad - gulv:
Flislagt i entré, toalettrom, badene, gang og vaskerom.

Kjøkken - gulv:
1 stavs parkett.

Øvrige rom:
1 og 3 stavs parkett.

Bemerkning:
Det ble registrert noe stedvis hullrom i enkelte fliser og mindre riss i flisfuger, fremstår hovedsakelig av estetisk karakter.

Gulvvarme/kabler var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet.
Det foreligger ikke opplysninger om kjente feil eller mangler på gulvvarmen/kablene.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på badene.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i kjøkken målt til ca. 2,55 m (1.etg).
Romhøyden ble i hall målt til ca. 2,41 m (U.etg).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent. Det er heller ikke undersøkt eller verifisert om boligen er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.

Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel), og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.

Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, eller fremvist opplysninger på utført målinger.

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

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.
Utfórede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.
—

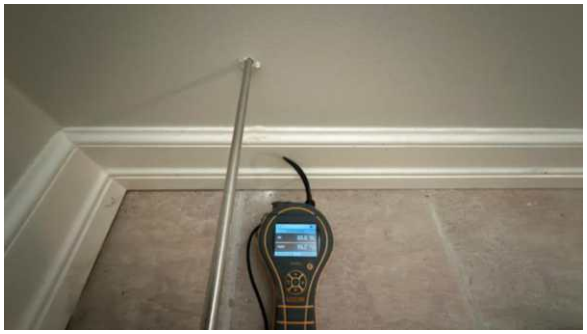
Hulltaking ble utført i rom, mot vegg vendt mot terreng – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 53,5 % ved 19,7°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Tilstandsrapport

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,94 m.
Dette tilfredstiller dagens krav til høyde.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdører (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave/oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
• Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
• Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
• Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

• Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.
___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Tiltak burde sees i sammenheng med punkt "Vanntett sjikt, membran og sluk"

Vegger og himling fremstår å oppfylle tiltenkt funksjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler/gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Fallforhold er kontrollert ved måling i dusjsone og på gulv utenfor dusjsone.
Det er i tillegg utført funksjonstest av vannavrenning i dusjsonen.
Fall under badekar er ikke kontrollert, da området ikke var tilgjengelig for inspeksjon.
___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt funksjonstest av fallforhold.

Vurdering av avvik:
• Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut funksjonskravet om at vann skal ledes til sluk. Det er stedvis registrert tilnærmet flatt fall/nær motfall utenfor dusjsonen. Det er også registrert motfall ved toalettområdet, samt flatt fall mot hjelpesluk.
• Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger.
Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Vann kan bli liggende på gulvet etter bruk eller ved lekkasje, og det kan gi økt fuktbelastning på gulv, fuger og overganger. Motfall ved toalettområdet kan også gjøre at lekkasjevann ikke renner naturlig mot hjelpesluk.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på bruksvann/lekkasjevann og fjerne vann som blir liggende på gulvet. Ved oppgradering eller modernisering av badet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk/hjelpesluk. Utbedring bør sees i sammenheng med modernisering av badet.

• Konsekvens:
Bom og mindre riss i flisfuger kan utvikle seg over tid og føre til løse fliser eller økt slitasje i fuger. Forholdet vurderes som begrenset så lenge membranen er tett.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved videre utvikling, løse fliser eller økte riss bør lokal utbedring vurderes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.
-Sluk i dusjsone med synlig klemring og membran.
-Hjelpesluk ved badekar.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
___

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder, fremlagt dokumentasjon og det som var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vurderingen bygger på NS 3600, tabell C.1 og alderskriterier.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranens tilstand og tetthet vurderes som usikker som følge av alder og begrenset kontrollmulighet ved sluk.
Membranens tilstand og videre tettefunksjon kan ikke garanteres.

Tiltak:
Modernisering/rehabilitering av våtrommet bør påregnes på sikt. Bruken av rommet kan også avgjøre tidspunkt for når dette burde vurderes gjennomført.





Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil innmurt i vegg og skap på vegg med belysning over servant.
Dusjhjørne med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett og Innfliset badekar

Vurdering av avvik:

- Det bemerkes at det kun er etablert én inspeksjonsrist/tilkomståpning ved innfliset badekar.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Begrenset tilkomst og lite omluft under innfliset badekar gjør det noe vanskelig å kontrollere sluk, avløp og underliggende konstruksjon. Lite lufting kan også bidra til fuktig miljø under badekaret, med økt risiko for rust/korrosjon på komponenter og eventuelle fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere bedre tilkomst og lufting/omluft under badekaret dersom dette lar seg gjøre.

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 44,4 % ved 22°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeårene.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave/oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Tilstandsrapport

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
• Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
• Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
• Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller hvilken tettesjiktløsning som er benyttet i vaskerommet.
Det er heller ikke synlig tettesjikt i sluket. Det er også uvisst om vegger er utført med egnet maling/membranløsning for å tåle fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

• Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Malt strie og partier med fliser.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Bemerkning:
Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fallforhold er kontrollert ved måling fra teraskel og til sluk, videre omtalt under punkt "vanntett sjikt, membran og sluk"

Tilstandsrapport

___

Bemerkning:
Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på overflaten.
Dette inkluderer mindre riss og sprekker i flisfuger, bom (hulrom) i enkelte fliser.
I våtrom har slike forhold normalt liten betydning for funksjonen, forutsatt at membransjiktet bak flisene er tett.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk:
Plastsluk med synlig klemring.

Høyde:
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 12 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

____

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder, fremlagt dokumentasjon og det som var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vurderingen bygger på NS 3600, tabell C.1 og alderskriterier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Det er heller ikke synlig membran i sluket. En eventuell membranløsning er derfor ikke bekreftet. Se punkt om "dokumentasjon" for nærmere beskrivelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lav høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføring gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet ved større vannmengder eller lekkasje. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig høydeforskjell/oppkant med tettesjikt ved døråpning og rørgjennomføring. Tiltaket bør sees i sammenheng med øvrige forhold og eventuell modernisering av våtrommet/vaskerommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Under og overskap med glatte, folierte fronter og nedfelt utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt VVB og balansert ventilasjon.

___

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

___

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave/oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
• Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
• Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
• Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

• Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Fallforhold er kontrollert ved måling i dusjsone og på gulv utenfor dusjsone.
Det er i tillegg utført funksjonstest av vannavrenning i dusjsonen.

——

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt funksjonstest av fallforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Konskevens:
Dette kan medføre stedvis stående vann på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet, ved en eventuell lekkasje eller mye vannsøl.
• Tiltak:
For å lukke avviket må fallforholdene utbedres. Tiltaket bør sees i sammenheng med øvrige konstruksjoner og planlagte tiltak/utbedringer for badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk inne i dusjsone.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder, fremlagt dokumentasjon og det som var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vurderingen bygger på NS 3600, tabell C.1 og alderskriterier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, målt til 10 mm)

Det bemerkes også at dusjdørene er montert tett mot gulvet. Dette medfører at sluket ligger i en lukket/avgrenset dusjsone, noe som kan hindre fri avrenning mot sluk og gjøre slukområdet mindre tilgjengelig.

• TG2
En evt membranløsning på vegg og gulv er eldre enn 15 år.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke synlig membran/mansjett i sluket. Membranløsning og tilkobling mot sluk er derfor ukjent og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

• TG3 er satt på bakgrunn av sprekk i slukets klemring. Klemringen har som funksjon å klemme membran/tettesjikt fast mot sluket, og skade i klemringen medfører usikker tettefunksjon ved sluk. Det er ikke påvist lekkasje ved befaringstidspunktet, men risiko for lekkasje kan ikke utelukkes ved bruk eller større vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lav høydeforskjell ved døråpning/rørgjennomføring gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder eller lekkasje. Når sluket ligger i en lukket/avgrenset dusjsone, kan vann fra øvrige deler av gulvet få begrenset mulighet til å renne fritt til sluk.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell/oppkant med tettesjikt ved døråpning og rørgjennomføring. Løsningen med dusjdører bør også vurderes endret, slik at vann fra gulvet utenfor dusjsonen kan ledes til sluk. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med modernisering av våtrommet.

• Konsekvens:
Membranens tilstand og tetthet vurderes som usikker som følge av alder og begrenset kontrollmulighet ved sluk. Når membran/mansjett og innklemming i sluk ikke er synlig, kan det ikke bekreftes at tettesjiktet er korrekt tilkoblet slukene. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader, og lekkasje ved større vannpåkjenning eller videre aldring kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater. Modernisering/rehabilitering av våtrommet bør påregnes på sikt, særlig ved tegn til fukt, lekkasje eller ved videre oppgradering av badet.

• Konsekvens:
Sprekk i slukets klemring kan svekke klemmingen av membran/tettesjikt mot sluket. Dette kan medføre usikker tettefunksjon i et område med høy vannbelastning. Det er derfor økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner eller boenhet under, særlig ved dusjing, større vannpåkjenning eller tilbakeslag i sluk.

Tiltak:
Klemring/sluktilkobling bør utbedres slik at tettesjiktet igjen har sikker tilkobling mot sluk. Det kan vurderes å forsøke lokal utbedring av klemringen/sluktilkoblingen.
Det bemerkes likevel at våtrommet har høy alder, og at underliggende konstruksjoner/tettesjikt nærmer seg tidspunkt hvor modernisering normalt må påregnes. Tiltak bør derfor vurderes opp mot en helhetlig rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er basert på lokal og alternativ utbedring av klemringen/sluktilkoblingen. Videre modernisering eller full rehabilitering av våtrommet vil medføre høyere kostnader.

Det bemerkes at tidspunkt for full modernisering bør påregnes innen kort tid, sett i sammenheng med våtrommets alder og byggemetode som var normal på oppføringstidspunktet. Fremtidig bruk og vannbelastning vil også være avgjørende for når en slik modernisering bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil innmurt i vegg og skap på vegg med belysning over servant.
Dusjhjørne med skyvedør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang, inne i skap), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på -- % (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original kjøkkeninnredning fra byggeåret, montert i eget rom.

Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikro og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, det bør ettermonteres slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Selv om kjøkkenet fremstår med eldre standard, vurderes bruksfunksjonen å være ivaretatt.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering på alder, utførelse og generell tilstand.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:
Flislagt gulv med gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).
Ellers flissatte vegger og glatt, malt himlingsflate.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje i rommet, samt stedvis mindre riss i flisfuger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering av overflatene.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner:
Servant i keramikk.
Speil innfelt i vegg over servant.
Vegghengt toalett.

___

Bemerkning:
• Det anbefales å installere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, som et tiltak for mot en eventuell vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg.
Tillufft via spalte ved terskel.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE/GANG

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i underetasjen med trepanel på vegger og himling, trebenker, flislagt gulv og elektrisk badstueovn.
Rommet har glassdør mot tilstøtende areal.

Badstuen ligger i underetasje/under terreng og er derfor vurdert under punktet for overflater og konstruksjon. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Badstuens oppbygning er ikke dokumentert. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er utført med tilstrekkelig lufting, avstand og fuktsikring mot tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når rommets oppbygning ikke kan bekreftes å være utført etter rom-i-rom-prinsippet, kan det heller ikke bekreftes at lufting og nødvendig avstand mot tilstøtende konstruksjoner er tilstrekkelig ivaretatt. Dette kan over tid medføre økt risiko for varme- og fuktpåvirkning, herunder kondens og fuktrelaterte skader i skjulte konstruksjoner.

Tiltak:
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge rommets oppbygning og avklare om rom-i-rom-prinsippet, nødvendig lufting og avstand mot tilstøtende konstruksjoner er tilfredsstillende ivaretatt. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av egnet fagperson.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør, samt fleksirør og noe kobber.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er lokalisert i underetasjen, vaskerommet.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
—

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. Det innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rust- og korrosjonsskader i bunnen av fordelerskapet, samt korrosjon og noe kondensdannelse på rørstokken. Forholdet kan tyde på tidligere eller periodisk vanntilførsel/lekkasje i skapet, mens kondens på rørstokken kan bidra til videre korrosjonsutvikling.

For øvrig er det registrert normal og forventet bruksslitasje på de delene av vannrørene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kondens kan oppstå som følge av temperaturforskjeller og begrenset luftutskifting inne i skapet. Vedvarende kondens og korrosjon kan over tid svekke skapbunnen og rørinstallasjonen, med økt risiko for lekkasje og følgeskader.

Tiltak:
Årsaken til kondens- og korrosjonsdannelsen bør undersøkes av rørlegger. Rørstokk, koblinger og fordelerskap bør kontrolleres, og det bør vurderes tiltak for bedre lufting eller isolering av kalde rør. Korrosjonsskadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets utførelse.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte i henhold til produsentens anbefalinger.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon.

Ventilasjonsløsningen fremstår som tidsriktig for bygningens oppføringsperiode.

Tilstandsrapport

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og øvrige komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i underetasjen - vaskerom.
Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2001.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsberederen for å sikre videre trygg og stabil drift. Ved utskifting bør elektrisk tilkobling endres til fast tilkobling i henhold til dagens krav.
Tilkobling via stikkontakt kan over tid medføre risiko for varmgang, og i ytterste konsekvens brannfare.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré/gang (1.etg).
EL-anlegg fra byggeårene (2001).
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 18 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt/det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk/håndløpere i trappeløpet ved terrassen.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, eller fremvist opplysninger på utført målinger.

• Det er ikke fremlagt/det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

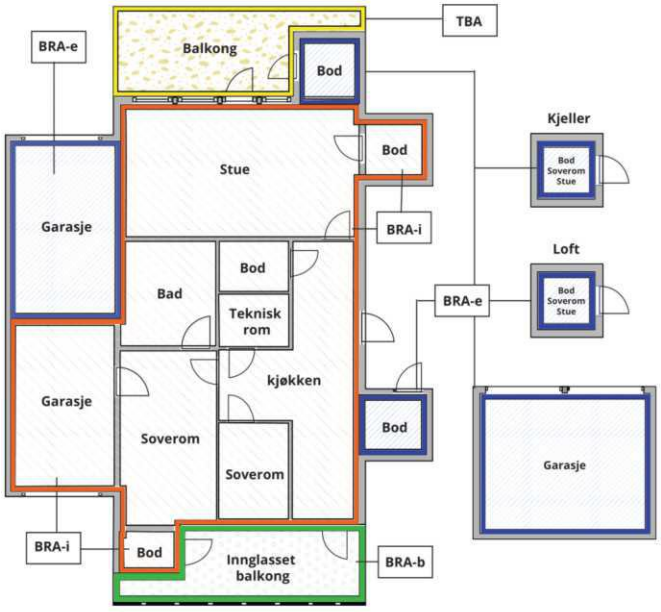
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TERRASSE I EGEN HAGE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98			98	19
Underetasje	90	8		98	
SUM	**188**	**8**			**19**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, gang, bad, soverom		
Underetasje	Entré/gang, 2 soverom, bod, to rom, badstue/gang, bad, vaskerom	Bod	

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom og bad.

Utgang fra stue til markterrasse.
Terrassen ble målt til ca. 19,2 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Underetasje:
Entré/gang, bod, vaskerom, hall, 2 soverom, 2 rom,, badstue og bad.

___

Eier(e) har påvist en stk bod og to biloppstillingplasser i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 8,2 m².
Boden er ikke merket med nr.

Felles garasjeanlegg:
Biloppstillingsplass (ikke oppmerket).
Plassen er ikke merket med nr.

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	109		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Veslekroken 7 B

Hjemmelshaver

Belck-Olsen Aksel, Belck-Olsen Christian,
Hellstrand Liesl, Belck-Olsen Martin

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 2 131 m²
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Værforhold ved befaring: Tørt.
Utvendig temperatur: ca. 20 °C.
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og trevirke.
Yttervegger i trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med stående kledning.
Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse19/05-1999
Igangset.till22/05-2000
Ferdigattest13/11-2002
Tatt i bruk (GAB)05/07-2001
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning - Brannskille:
TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.06.2026	Oversendt plantegning til kunde og megler.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.06.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke oversendt) Bemerkning - er dødbo, info er begrenset	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

—

Forutsetning – Salg ved fullmakt eller dødsbo

Ved salg som skjer ved fullmakt eller fra dødsbo, vil den som opptrer på vegne av eier eller dødsboet ofte ha begrenset eller ingen egen kjennskap til eiendommens historikk, vedlikehold, tidligere skader, utførte arbeider eller øvrige forhold av betydning.

Den bygningssakkyndiges vurderinger bygger derfor i større grad enn normalt på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet. Opplysninger om byggeår for bygningsdeler, utførte oppgraderinger, reparasjoner, tidligere skader eller lignende bygger på det som er fremlagt eller opplyst, og er ikke nødvendigvis mulig å verifisere gjennom befaringen alene.

Rapporten kan ikke kompensere for opplysninger om eiendommen som ikke foreligger eller ikke er gjort tilgjengelige for den bygningssakkyndige ved utarbeidelsen av rapporten.

Konsekvens:
Manglende kjennskap til eiendommens historikk kan innebære at forhold som ikke lar seg avdekke gjennom de undersøkelsene rapporten bygger på, ikke blir omtalt. Rapportens vurderinger må derfor leses i lys av at deler av vurderingsgrunnlaget kan være begrenset som følge av manglende historiske opplysninger eller dokumentasjon.

—

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
• Innvendige overflater
• Kjøkkeninnredning
• Avtrekk på kjøkken og toalettrom.
• Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260066
Addresse	Veslekroken 7 B		
Postnr.	0377	Sted	OSLO
Selgers navn	Martin Belck-Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ragnar Belck-Olsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Martin Belck-Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.07.2026

Signert av *Martin Belck-Olsen*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Veslekroken 7B, 0377 OSLO	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323668**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81712980**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **109**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
122,14 kWh/m²	**24 183 kWh**



Veslekroken 7B, 0377 OSLO

Detaljering

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

Veslekroken 7B, 0377 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026

SAMEIE VESLEKROKEN 7

29 april

Agenda:

A. Godkjenning av innkalling og agenda
B. Valg av referent
C. Styrets årsberetning – se vedlegg
D. Regnskap 2025 og budsjett 2026– se vedlegg
E. Valg av revisor
F. Annet

Hilsen Styret

ÅRSBERETNING 2025

SAMEIE VESLEKROKEN 7

1. Opplysninger om virksomheten

   Sameiet Veslekroken består av eiendommen Veslekroken 7a/B som har gnr. 30 og bnr. 109 i Oslo kommune. Eiendommen er oppdelt i 8 boligseksjoner. Leilighet 1 har utleid kjelleretasje.

   Siste årsmøte ble avholdt 27 februar 2024. Det er foruten årsmøte avholdt en dugnad og et sameiemøte

   Styret i 2025 har bestått av:

   Dag Torbjørnsen – styreleder
   Christian Bjerke – styremedlem og kasserer
   Svein Erik Enger – styremedlem

2. Styrets arbeid

   Styret har i løpet av perioden avholdt 1 styremøter og ellers hatt løpende kontakt.

   Følgende aktiviteter har blitt gjennomført:

   a) Rensing av takrenner
   b) Reparasjon garasjeport
   c) Vedlikehold av grøntanlegg

En stor takk rettes til naboer som har bidratt til aktivitetene og å holde området rent og presentabelt. Vi vurderer at vedlikehold av grøntanlegg er nå på et nivå som flere er fornøyd med. Vi fortsetter med vår gartner sommeren 2026.

Den muntlige anbefalingen var at huset ikke vaskes før maling, som i 2024 ikke var nødvendig. Ny vurdering av maling vår/sommer 2026

Når huset eventuelt males vil også bord under verandaer (kun kosmetisk verdi) og noen bord i vegger bli byttet/reparert. Det er ingen utestående arbeider. Skal kontakte Kozel Bygg. Trapp ved siden av garasje ble reparert i september samt utskifting av noe panel ved inngangsparti til 7b.

3. Økonomi

Revidert regnskap viser inntekter på 380 816 NOK, kostnader på 396 045 NOK og likviditet pr 31.12.2024 på 183 555 NOK og innfrir dermed kravet satt av sameiemøtet Kost for reparasjon av lekkasje til tak i hus A i 2023 er ikke inkludert da vi ikke har mottatt faktura. Denne saken foreldes i 2026.

Vi foreslår et budsjett for 2026 identisk med utgifter i 2025.

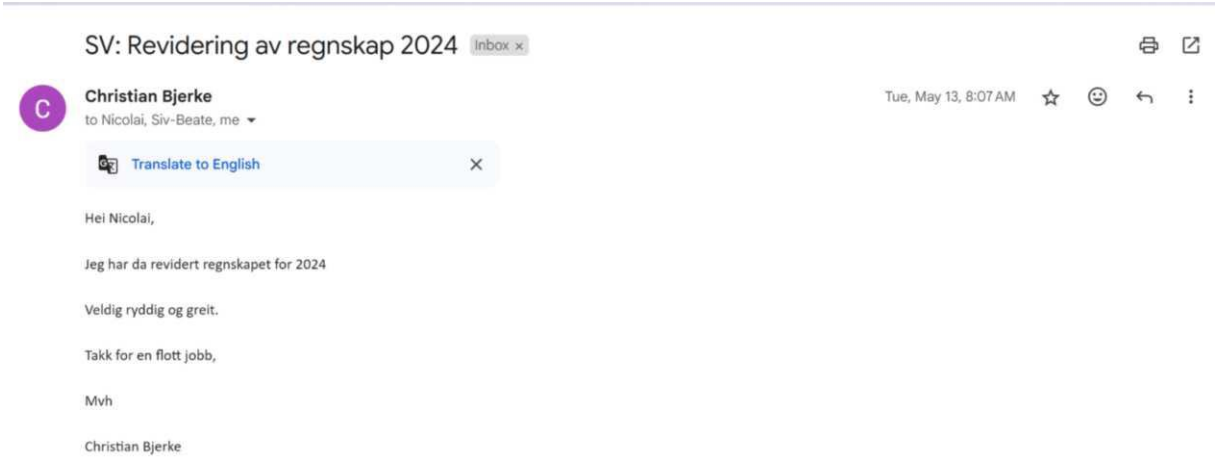
_____	_____	_____
Dag Torbjørnsen	Christian Bjerke	Sven Erik Enger

Regnskap 2025 (B-Budsjett, A-actuals):

Regnskap Veslekroken 7 - 2024

Inntekter	2024B	2024A
Husleie	369 556	370 816
Husleieøkning	0 %	0 %
Juster Husleie	369 556	370 816
Plenklipping Belck Olsen	1 000	2 000
Utbytte Gjensidige		8 000
Sum Inntekter	**370 556**	**380 816**
Kostnader		
Strøm	35 000	34 233
Komm.Avgifter	121 500	144 521
Utstyr	2 000	-
TV/Internet	58 500	59 727
Div. utlegg	50 000	8 049
Rens av rør	30 000	24 500
Portsenteret	-	6 513
Rens av takrenner	-	3 350
Vedlikehold	80 000	42 412
Grøntanlegg	50 000	35 691
Dugnad	1 000	906
Snøbrøyting	1 500	-
Forsikringer	65 000	78 428
Div.kost	5 000	128
Sum utgifter	**419 500**	**396 045**
Kontantbeholdning UB	**149 840**	**183 555**
Vedtatt Kontantbeholdningskrav	100 000	100 000
Over/underdekning	**91 674**	**83 555**

Revisjon:



SV: Revidering av regnskap 2024 Inbox ×

C **Christian Bjerke** Tue, May 13, 8:07 AM

to Nicolai, Siv-Beate, me

Translate to English

Hei Nicolai,

Jeg har da revidert regnskapet for 2024

Veldig ryddig og greit.

Takk for en flott jobb,

Mvh

Christian Bjerke

Budsjett, Forslag fra styret

Alt. 2

Inntekter	2023	2024 (i langtids-budsjett)	2024 (Nytt forslag)
Husleie og TV/Internett	369,556	369,556	369,556
Husleieøkning	0%	0%	0%
Juster Husleie	369,556	369,556	369,556
Plenklipping Belck Olsen	1,000	1,000	1,000
Sum Inntekter	**370,556**	**370,556**	**370,556**
Kostnader			
Strøm	22,000	24,000	35,000
Komm.Avgifter	112,000	114,000	121,500
Utstyr	2,000	2,000	2,000
TV/Internett	46,000	46,000	58,500
Vedlikehold	50,000	50,000	50,000
Grøntanlegg	50,000	50,000	50,000
Dugnad	1,000	1,000	1,000
Snøbrøyting	1,500	1,500	1,500
Forsikringer	60,000	60,000	65,000
Div.kost	5,000	5,000	5,000
Rens av avløp			30,000
Sum utgifter	**349,500**	**353,500**	**419,500**
Kontantbeholdning UB	**174,618**	**191,674**	**142,730**
Vedtatt Kontantbeholdningskrav	100,000	100,000	100,000
Over/underdekning	**74,618**	**91,674**	**42,730**

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2026

SAMEIE VESLEKROKEN 7

29. APRIL 2026

Deltakere:

5 av 8 boligenheter deltakende på årsmøte, representert av:

- Dag Torbjørnsen
- Christian Bjerke
- Svein Erik Enger/Anne Wiberg (m/fullmakt fra Kari Mercedes Fremme)
- Thomas Kirsebom

Referat:

A. Innkalling og foreslått agenda ble akseptert.
B. Referent: Thomas Kirsebom
C. Styrets årsberetning
    1. Opplysninger om virksomheten: Ingen bemerkninger
    2. Styrets arbeid: Ingen bemerkninger
    3. Økonomi:
        i. Regnskapet er ført etter kontant prinsippet. Det manglet innbetaling av NOK 26 610 husleie ved årsskiftet som skyldes sykdom. Utestående er oppgjort og kan tilføres 2026 som inntekt i regnskapet.
        ii. Årsmøtet godkjente forslag fra styret om engangsinnbetaling på inntil NOK 80 000 beregnet etter sameiebrøken per 31. desember 2025.
        iii. Når det gjelder fiber fra GlobalConnect er det behov for videre avklaring rundt installasjon.
        iv. Med hensyn til styringsenheten til varmekabler i oppkjørselen har det vært gjort grundige vurderinger av alternative løsninger. Besluttet at tilbudt løsning blir bestilt og klargjort til neste vintersesong.
D. Regnskap 2025 og budsjett 2026: Godkjent
E. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter – ved valgkomite: Ingen endring i 2026. Forslag til valgkomite fremover Siv-Beate Bernardsen og Thomas Kirsebom.
F. Valg av revisor: Ingen endring.

ORDLYD INKLUDERER ALLE FORRIGE VEDTAK. Oppdatert 3/3/2024

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VESLEKROKEN 7 -

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Veslekroken 7

Sameiet består av 8 boligseksjoner med sin ideelle andel av garasjeseksjon av gnr. 30, bnr. 109 i Oslo kommune, iht. oppdelingsbegjæring.

Eierbrøker beregnes ut i fra leilighetenes bruksareal.

Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholder hvert år innen April måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 4 uker før møtet. Styret kan samtykke i kortere frist.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkalling

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiermøtet for 2 år av gangen

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves at 6 stemmer for vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 6 stemmer for vedtak om endring av vedtektene.

3. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av minst to medlemmer inklusiv leder. Lederen velges av sameiermøtet. Styremedlemmer og leder velges for 1 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel, ansetter vaktmester og tilsvarende tjenester.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Består styret av to medlemmer må begge stemme for vedtaket. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets formann alene autoriserer at nye nøkler slipes.

4. DISPOSISJON OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet har lovbestemt panterett i ht. Lov om eierseksjoner i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.

5. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Sameieren disponerer eksklusivt hver sin bod i garasjeanlegg. Garasjeplass i garasjeanlegget disponeres eksklusivt iht. inngått kjøpsavtale. Utvendig grøntanlegg og annet fellesareal disponeres i fellesskap hvor ikke annet fremgår av seksjoneringsbegjæring.

6. VEDLIKEHOLD

Tomten samt fellesareal i bygningen eies som fellesareal av sameierne iht. deres eierbrøk.

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonen samt andre ytre rom eller utvendig areal som hører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger herunder vinduer og dørers utvendige flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, andre felles tekniske installasjoner til byggene er sameiets ansvar i fellesskap. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Planene vedtas av sameiermøtet.

7. SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Dersom den enkelte sameier ikke vedlikeholder arealer synlige til felleskapet på en tilfredsstillende måte, kan Styret, etter varsel gitt med rimelig frist, bestille arbeidet fra en leverandør og fakturere dette videre til den sameier det gjelder.

8. SKADER – FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvending skade som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen. Innvendig skade som skyldtes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt inbo og bygningsmessige innredninger.

9. FELLESUTGIFTER

Sameiernes utgifter til sameiet Veslekroken 7 skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av areal.

Sameiermøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et á konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av á konto beløpene kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Forbedringer som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. skal skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

11. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

12. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner av tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Ny sameier skal signere mottak av gyldige vedtekter og husordensregler.

----o---

ORDLYD INKLUDERER ALLE FORRIGE VEDTAK. Oppdatert 3/3/2024

Boligsameiet Veslekroken 7

Husordensregler for Boligsameiet Veslekroken 7

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle som gis adgang til leiligheten. Nye beboere skal skriftlig bekrefte til styret at husordensreglene er mottatt og akseptert.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av følgende sameiermøte.
3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene følges og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Eventuelle uoverensstemmelser skal, hvis mulig, ordnes internt mellom de berørte parter. Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.
4. Parkering er kun tillatt på de plasser som er tilknyttet hver enkelt seksjon. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester. Gjesteparkeringsplassen nederst ved hekken kan benyttes i inntil 24 timer og de langs nedkjørselen i inntil 48 timer
5. Bilvask er ikke tillatt i garasjen.
6. Søppel pakkes forsvarlig inn og legges i riktig beholder i forhold til avfallstype etter Oslo kommunes gjeldende anbefaling (kildesortering av papir/annet husholdningsavfall)
7. Alle rom må holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser.
8. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder må skje under kontroll. Hundeekskrementer skal fjernes umiddelbart.
9. Røyking er strengt forbudt innendørs i sameiets fellesområder, samt i uteområder ved inngangspartier og i og ved søppelbod. Røyking skal skje i tilbørlig avstand fra vinduer, ventilasjonsanlegg og andre luker og skal ikke kunne bli til urimelig sjenanse. Sigarettstumper og annet skal ikke etterlates noe sted på fellesområder. Ved røyking inne i leiligheter skal det sørges for å unngå plage til andre beboere
10. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at naboenes nattesøvn ikke forstyrres. Boring og bruk av særlig støyende redskap er ikke tillatt i dette tidsrommet, eller på søndager og andre helligdager.
11. Av hensyn til trappevask og fremkommelighet er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppgangene. Sykler, sportsutstyr og annet løsøre må plasseres i garasjen, på beboernes respektive plasser, eller i kjellerbodene. Beboerne plikter å holde alle garasjedører og inngangsdører lukket og låst til enhver tid.
12. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, herunder fellesoppgangene, så som maling, radio og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige/innvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve forholdene tilbakeført til det opprinnelige.
    Beboerne plikter å verne om trær , plener og andre ytre anlegg.
    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bærende konstruksjoner må ikke foretas. Parkett og andre harde gulvbelegg må legges forskriftsmessig med støydempende materiale mot betongen.
13. Beboere som har ansvar for hage skal holde denne vedlike, særlig i de deler som er synlige for andre beboere.
14. Beboerne skal generelt sørge for å holde orden i sine respektive områder i boder og garasjeanlegg samt delta i tildelte rengjøringsøkter og dugnader.
15. Oppbevaring i garasje og boder: Hvilke gjenstander og hvordan disse oppbevares, i kjellerrom er viktig for å holde skadedyr unna og forhindre utvikling av muggsopp. Fukt legger grunnlaget for utvikling av muggsopp. For å forhindre kondens er den anbefalte temperaturen mellom åtte og tolv grader. God utlufting er selvfølgelig svært viktig. Retningslinjer for oppbevaring av gjenstander i bod og garasje:

    - Fuktige tekstiler må ikke lagres i bod og kjeller.
    - Gulvene må ikke tildekkes til med tekstiler.
    - Det må være god luftsirkulasjon mellom alle gjenstander som henger eller står..
    - Alle gjenstander som lagres må opp fra bakken og ut fra veggen Dette

gjelder også vedstabler.
- Tekstiler bør oppbevares i plast. Papp bør ikke brukes til oppbevaring.
- Åpne poser med dyrefor må overhode ikke oppbevares i kjellerbodene da dette også er mat for skadedyr og tiltrekker seg disse.
- Grillen må være grundig rengjort før lagring. Matrester trekker til seg skadedyr.
- Propan må ikke oppbevares i kjellerrom. Propan er tyngre enn luft. Ved lekkasje legger gassen seg langs gulvet og antennes ved den minste gnist. Eksplosjonen kan bli så sterk at et hus letter fra grunnmuren.
- Det må ikke oppbevares så mye foran bilen at denne står ute i fellesområde. Dette medfører at andre får vanskeligheter med å komme inn og ut av sin plass samt å snu når dette er nødvendig.

Jeg har lest og forstått vedtekter og husordensregler: _____

Leilighet: _____

Dato, og signatur: _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Homlong og Raknestangen Ark.firma
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 19 MAY 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9802908-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lisbeth Nordli | Arkivkode:

Byggeplass:	VESLEKROKEN 7	Eiendom:	30/109//
Tiltakshaver:	ABC Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Dagaliveien 54, 0391 OSLO
Søker:	Homlong og Raknestangen Ark.firma	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1-2-3-8-9-10-11, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.04.99, søknad om ansvarsrett for:

-SØK 210.1
-PRO 210.2
-KPR 210.2,

forslag til tiltaksprofil, ansvarsoppgave for prosjektering, overordnet kontrollplan for prosjektering, utomhusplan, for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter oppføring av to flermannsbolig med felles underjordisk garasjeanlegg. BRA er lik 1740 m2 inkl. garasje. Bebygd areal (BYA) er lik 540 m2, eller 27 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra maksimal tillatt mønehøyde i plan- og bygningslovens § 70. 1.

Det foreligger 4 protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. Protesterende parter er dags dato underrettet om rammetillatelsen, med kopi av dette vedtak.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av flermannsbolig i 2 etasjer pluss loft og underjordisk garasjeanlegg. Bygningene fremstår som fire horisontaldelte tomannsboliger med pyramidetak, hvorav to og to bygninger er knyttet sammen med mellombygg bestående av felles trapperom. BRA er lik 1740 m2, inkludert garasjeanlegg. BYA er lik 540 m2, eller 27 %.

Spesielle forhold:
I henhold til plan- og bygningslovens § 67.1 er det gitt pålegg om opparbeidelse av Veslekroken i henhold til gjeldende regulering fra der hvor offentlig vei slutter ved gnr. 29 bnr. 145 og frem til og med regulerte snuplassen.

Plan- og bygningsetaten har 19.03.99 mottatt reguleringsforespørsel angående omregulering av Veslekroken fra offentlig regulert vei til privat felles avkjørsel.

Det foreligger søknad om riving av eksisterende bolig og garasje på eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S-3591, vedtatt 25.06.97 og er regulert til byggeområde for boliger. Det tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer med et BYA på inntil 28 % av netto tomt.

En ca. én meter bred stripe langs eiendomsgrensen i nordvest, er regulert til byggeområde for boliger i følge S-3701, vedtatt 27.01.99.

Byggetomten:
Eiendommen har sitt høyeste punkt på et platå mot sydøst og skråner svakt mot nordvest hvor det er et naturlig søkk i terrenget mot naboeiendommen. Tomten har et bruttoareal på 2175 m2 og er bebygget med en enebolig og garasje.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anses tiltaket å være i henhold til plan- og bygningslovens § 74.2.
Ved utforming av bygningene er det tatt hensyn til eksisterende omgivelser ved å benytte et tilnærmet arkitektonisk uttrykk. Materialvalg og volumoppbygging er også tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote C+ 47,50.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybygget må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Prioriterte myndighetskrav:
Det vises til krav som er oppført i overordnet kontrollplan for prosjektering.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder som definert i overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar oppgave over prosjekteringsansvar. Endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer av kontrollplanen må tilleggsøkes.

Kontroll:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført slik som fastsatt i kontrollplan. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Protester/bemerkninger:
Det har innkommet fire protester til søknaden:

-Sameiet Veslekroken 4, gnr. 29 bnr. 172, 721, mener utbyggingen medfører en betydelig større trafikkbelastning i Veslekroken og at trafikksituasjonen må avklares før tillatelse gis. Videre bemerkes det at veien benyttes mye av barn til og fra skole og lekeplass. De påpeker også at Veslekroken 5 har opparbeidet parkering delvis ut i regulert veigrunn, og at denne parkeringen ikke er forenlig med omsøkt innkjøring til Veslekroken 7. Det er flertall i sameiet for å opprettholde gjeldende regulering fremfor omregulering av Veslekroken til privat felles avkjørsel. Hva gjelder bemerkninger til nabovarsel vedr. dispensasjon for mønehøyde, er det bedt om fristutsettelse til 16.04.99. Plan- og bygningsetaten har pr. 30.04.99 ikke mottatt bemerkninger.

-Sameiet Veslekroken 5, gnr. 29 bnr. 159, bemerke at utbyggingen vil medføre økt trafikkbelastning og forverret trafikksituasjon i Veslekroken, noe som medfører økt risiko for barna i området. En opparbeidelse av vei og snuplass i henhold til reguleringen vil bety et inngrep i Deres eiendom på en slik måte at parkering for eiendommen blir umulig, samt verdiforringelse av Deres eiendom. Sameiet motsetter seg at det gis dispensasjon fra veilovens § 29 og de vil også motsette seg salg av eiendom til opparbeidelse av vei. Videre blir Oslo Kommune bedt om å omregulere Veslekroken til privat felles avkjørsel.

-Bjørn Lien, Veslekroken 9, gnr. 30 bnr. 108, ønsker mønehøyden begrenset til ca. 9 meter, da han mener de prosjekterte boligene har større takflater enn omkringliggende boliger og at dette vil gi et ruvende inntrykk.

-Unni Poulsson, Veslekroken 10, gnr. 30 bnr. 107, motsetter seg utbyggingen da dette vil medføre en betydelig endring av områdets karakter, samt økt trafikk og støy.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Hovedtyngden av protestene er rettet mot trafikksituasjonen i Veslekroken. Disse protestene må anses å være tatt hensyn til idet Plan- og bygningsetaten gir tiltakshaver pålegg om veiopparbeidelse av Veslekroken.

Hva gjelder parkeringssituasjonen for Veslekroken 5, hvis parkeringsplasser er opparbeidet i strid med Plan- og bygningsetatens godkjenning, kan dette ikke hindre en utbygging av naboeiendommen Veslekroken 7.

Uttalelser fra annen myndighet:

Oslo Vann- og avløpsverk (OVA) har i ekspedisjonsdokument datert 28.09.98 uttalt at vann- og avløpsforholdene ikke er ordnet, men at rammetillatelse kan gis.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før forholdene er avklart med OVA.

Samferdselsetaten har i brev datert 08.01.99, med hjemmel i veglovens § 30, gitt dispensasjon fra byggegrense fastsatt i veglovens § 29 for en byggeavstand ikke nærmere enn 5,0 m fra kant regulert vei, Veslekroken. Det vil si 13,0 m fra senter i regulert snuplass. Samferdselsetaten har i samme brev godkjent avkjørselsplan med vilkår.

Samferdselsetaten har i brev datert 08.01.99 anmodet Plan- og bygningsetaten å gi veipålegg i henhold til plan- og bygningslovens § 67.1 for opparbeidelse av Veslekroken i henhold til gjeldende regulering, fra der hvor offentlig vei slutter ved gnr.29 bnr. 145 og frem til og med regulert snuplass.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten har etter anmodning fra Samferdselsetaten og etter egen vurdering funnet å måtte gi veipålegg for ovennevnte strekning av Veslekroken i henhold til plan- og bygningslovens § 67.1.

Dispensasjoner:

-Det søkes om dispensasjon fra maksimal tillatt mønehøyde i plan- og bygningslovens § 70.1. Se forøvrig under punkt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

-Samferdselsetaten har 08.01.99 gitt dispensasjon fra veglovens § 29. Se forøvrig punkt "Uttalelse fra annen myndighet".

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Eiendommens nettoareal er 1980 m2. I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates boligbebyggelse i inntil 2 etasje med et BYA på inntil 28 % av netto tomt. I tillegg til nevnte etasjeantall tillates kjeller og loft. Det omsøkte tiltaket har et BYA på 540 m2, eller 27 %.

Plan- og bygningsetaten vurderer det omsøkte tiltaket å være tilfredsstillende tilpasset, både når det gjelder funksjon og estetisk helhetsvirkning, samt at det er tatt hensyn til omkringliggende bebyggelse. Uteoppholdsarealene er sydvestvendte og tilfredsstiller rimelige krav til innsynsfrihet, samt beskyttet mot støy og kjørende trafikk. Gjennomsnittlig uteoppholdsareal pr. bolig er ca. 150 m2. All større

vegetasjon på eiendommen som ikke kommer i konflikt med bebyggelse vil bli bevart, kfr. godkjent utomhusplan.

Det søkes om dispensasjon fra maksimal mønehøyde på 9,0 m i plan- og bygningslovens § 70.1. Dispensasjonen gjelder for en mønehøyde på 10,0 m på pyramidetakene.

Anført som særlige grunner for dispensasjon er tilpasning til eksisterende bebyggelse. Som referansegrunnlag for strøkstilpasning av ny bebyggelse i Veslekroken 7, er bebyggelsen i Veslekroken 6,8,9,10 som har pyramide og valmtak. Disse bygningene har alle en mønehøyde som er tilnærmet lik mønehøyden på omsøkt prosjekt, og er således over 9,0 m. Utforming av takene på de omsøkte bygningene som pyramider bidrar dessuten til å redusere det visuelle inntrykk av bygningsmassen. Med i betraktningen må man også ta at det bare er en liten del av taket som overstiger høyden på 9,0 m og at mellombyggene har en mønehøyde på under 7,0 m. Isolert sett vil ikke inntrykket av mønehøyden på den aktuelle bebyggelse virke ekstrem, og ser man den i forhold til omkringliggende bebyggelse vil den arkitektoniske helhetsvirkning være tilfredsstillende.

De ovennevnte grunner må anses som særlige og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.1 for en mønehøyde på 10 ,0 m for pyramidetakene

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Godkjennelse må foreligge fra Oslo Vann- og avløpsverk om at vann- og avløpsforholdene er avklart.

3. Godkjennelse fra Samferdselsetaten om at krav stilt i forbindelse med veiopparbeidelse er avklart.

4. Vedlagte faktura må innbetales.

Saksnr. 9802908

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Lisbeth Nordli
Saksbehandler

Kopi til: Bjørn Lien, Veslekroken 9, 0379 Oslo
Unni Paulsson v/Harald og Turid Høiback, Veslekroken 10, 0379 Oslo
Sameiet Veslekroken 5 v/Geir Fredriksen, Veslekroken 5, 0379 Oslo
Sameiet Veslekroken 4 v/Hilde Almar-Næss, Veslekroken 4, 0379 Oslo

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.
Veipålegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Homlong og Raknestangen Ark.firma
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 22 MAI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199802908-54 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

Byggeplass:	Veslekroken 7	Eiendom:	30/109/0/0
Tiltakshaver:	ABC Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Dagaliveien 54, 0391 OSLO
Søker:	Homlong og Raknestangen Ark.firma	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.04.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 19.05.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning

For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

For Nils Hjermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Homlong og Raknestangen Ark.firma
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 27.06.00

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199802908-59 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jan Bjerklund	Arkivkode:

Byggeplass:	Veslekroken 7	Eiendom:	30/109/0/0
Tiltakshaver:	ABC Eiendomsutvikling AS	Adresse:	ABC Eiendomsutvikling AS
Søker:	Homlong og Raknestangen Ark.firma	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON FRA VEGLOVEN § 29 - BYGNINGS AVSTAND TIL VEI

Vi viser til henvendelse fra Samferdselsetaten der det opplyses at det er oppgitt feil koordinater for snuplassen i Veslekroken slik at hus A kommer 1,5 m nærmere snuplassen enn forutsatt.
Da byggearbeidene allered er kommet godt igang og endring av husets plassering vil få store konsekvenser for utbygger, innvilges ny dispensasjon som erstatter dispensasjonen gitt 08.01.99.

1. Dispensasjon fra veglovens krav til byggeavstand fra vei
Med hjemmel i vegloven § 30 gis dispensasjon fra byggegrenser fastsatt i vegloven § 29.
Dispensasjonen gjelder for en byggeavstand ikke nærmere enn 11,0 m fra regulert senterlinje i Veslekroken.
Dispensasjonen gis i samsvar med Oslo kommunes praksis ved vurdering av avstand til vei.

2. Klageadgang
Etter forvaltninglovens regler er ovenstående enkeltvedtak som kan påklages, se vedlegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Jan Bjerkelund
Saksbehandler

Kopi til: ABC Eiendomsutvikling AS, ABC Eiendomsutvikling AS
Vedlegg: Orientering om klageadgang
Godkjent avkjørselsplan

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

VEDLEGG 3.

SITUASJONSKART

M 1:500 Evidistanse 1m

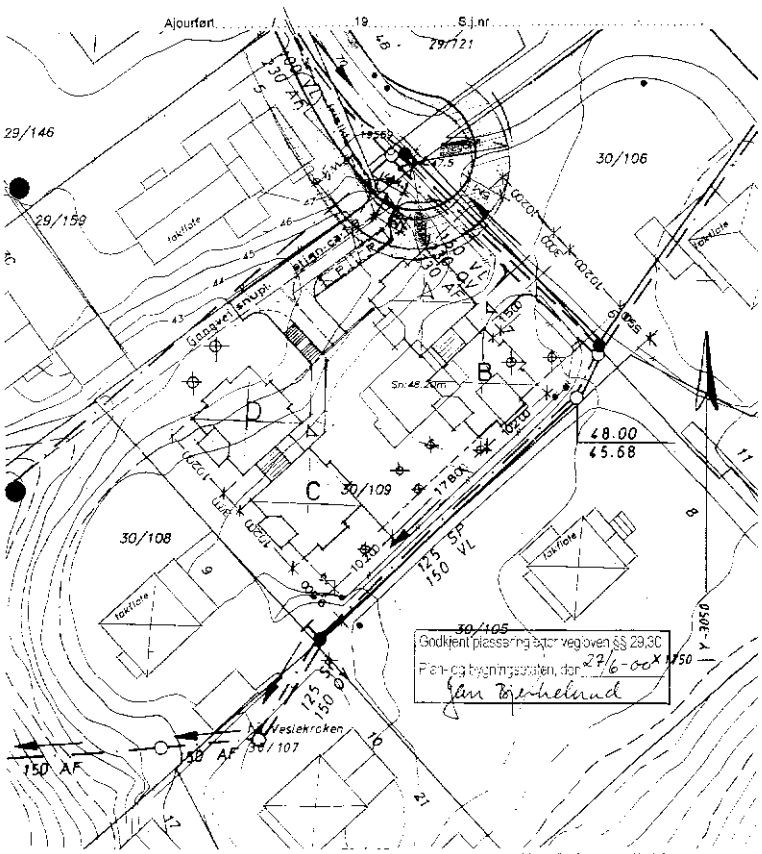
Oslo kommune

REGISTERNR. GNR 30 BNR. 109 ..... AV BNR.1 ..... AREAL 2175 m²

ADRESSE. VESLEKROKEN 7 ..... KARTBLAD. NV D 3 IV

Opptatt av Plan- og bygningsetaten ..... 29/ 6 ...1998 ... S.j.nr980006522 PAH/EWE

Ajourført ..... 19 ..... S.j.nr .....



Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 2 år etter utstedelse, eller ajourføringsdato

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK (OVA)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er inntegnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på eksisterende ledninger som inntegnet på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, ev. ved prøvegravning, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegravning foretas av byggherren under OVA's tilsyn. Kontakt OVA's ekspedisjon i Herselbygt. 5, 5. etasje.

Fundamentering av byggverk nær OVA's ledninger må skje slik at byggverket ikke skades ved ledningsbrudd eller ved normal oppgraving for reparasjon av ledningene. Utgravingsforegning i byggetomt nær OVA's ledninger må utføres slik at ledningene ikke påføres setningsskader eller mekaniske påkjenninger. I dårlig grunn og ved dyp utgraving under hovedledningsnivå, foretas setningsmålinger etter avtale med OVA. Ved sprengning kan OVA kreve rystelsesmålinger på ledningene.

Påfylling eller avdekking av terreng over/ved hovedledninger må ikke foretas uten etter avtale med OVA.

Vannets stigehøyde er p.t: 105 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det anbefales ikke installert renseanlegg.

Når hovedledninger mangler, må byggherre skriftlig be OVA om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. Før det søkes om byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonsseksjon (Skjemaene fås i ekspedisjon, Herselbygt. 5, 5. etasje.)

Det er ikke hovedledning for overvann: [X]

1. Som hovedregel skal drensledning ikke tilknyttes spillvannsledning.
2. Det skal være min. 1,0 m høydeforskjell mellom laveste punkt som skal dreneres og tilslutningssted (f.eks. bekk, terreng, grøft for stikkledninger e.l. hovedledningen).

Det er hovedledning for overvann: [ ]

Når hovedledninger for overvann ligger høyere enn spillvannsledningen, må bygninger ikke legges lavere enn at drensvann kan føres til overvannsledningen.

Unntaksvis kan det dispenseres fra disse reglene etter nærmere vurdering

Bemerkninger .....

Oslo 30 / 6 1998 Sign.: Camilla Dammerud

dissic tragen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REGULERINGSMESSIG STATUS FOR

GNR. 30 BNR. 109
VESLEKROKEN 7

SNUPL. I HHT. STIKN NGEEST. 959

S.M. SONE FRA REG. SNUPLASS I HHT. STIKN. BEST. 959

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ifølge reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by (generelle fortettingsområder - kategori 4) vedtatt av Oslo bystyre 25.6.97, S-3591.

Den vestre del av eiendommen er regulert til gangvei ifølge utparsellerings- og bebyggelsesplan vedtatt 7.3.39, sak 201/39.

Det arbeides for tiden med endret reguleringsplan for Mærradalsbekken. Dette innebærer at gangveien på den vestre del av eiendommen blir foreslått regulert til bolig. Saken er oversent bystyret til videre behandling.

Ifølge plan- og bygningslovens § 70 skal bebyggelsen ha en avstand til nabogrense på minst 4m.
Ifølge veilovens § 29 skal avstanc til midt vei være minst 15m.

Områdegrense for regulert trafikkformål (veil) og gangvei er vist

Forøvrig henvises til reguleringsbestemmelser (S-3591) som følger vedlagt.

Oslo, den 29. juni 1998
Avdeling vest

Elisabeth Alvilde Stalvik
Elisabeth Alvilde Stalvik
e.bem.

Ese Marie Fossbråten Wennersgaard
Ese Marie Fossbråten Wennersgaard
karttegner

A	REV. 16.12. 98 - justert plassering av bebyggelsen i forh. til reg. snupl.
B	REV. 19.05.00 - justert trasé adkomstvei

tegn.nr. 98045-01-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Homlong og Raknestangen Ark.firma
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 25 JUNI 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199802908-63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Meling	Arkivkode: 531

Byggeplass:	Veslekroken 7	Eiendom:	30/109/0/0
Tiltakshaver:	ABC Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Dagaliveien 54, 0391 OSLO
Søker:	Homlong og Raknestangen Ark.firma	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 12-17, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 20.06.01, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden består av mindre plan- og fasadeendringer som ikke anses nabovarslingspliktige. BRA endres ikke.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1,2,3,8,10 og 11 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S-3591, vedtatt 25.06.97, og er regulert til byggeområde for boliger.

Byggetomten:
Kfr. hovedvedtak.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til endringene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Melmg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

CM-ENTREPRENØR AS
Industriveien 33
1337 SANDVIKA

Dato: 05 JULI 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199802908-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Veslekroken 7	Eiendom:	30/109
Tiltakshaver:	ABC Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Dagaliveien 54, 0391 OSLO
Søker:	Homlong og Raknestangen Ark.firma	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

X*Mottatt sluttrapport på avfallsplan vil bli behandlet av vår avfallsingeniør.
X*Ferdigattest for boligen vil ikke bli gitt før veien er ferdig opparbeidet og godkjent av Samferdselsetaten.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2001.

X Ref. Okifg. veisak nr. (s.nr. 200101785)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild Johannessen
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

CM-ENTREPRENØR AS
Industriveien 33
1337 SANDVIKA

KOPI

Dato: 13 NOV. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199802908-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESLEKROKEN 7	Eiendom:	30/109
Tiltakshaver:	ABC Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Dagaliveien 54, 0391 OSLO
Søker:	Homlung og Raknestangen Ark.firma	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Atle Johannessen
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: ABC Eiendomsutvikling AS, Dagaliveien 54, 0391 OSLO

G.nr. 30 Br.nr. 109

Vestekroken 7

J.nr. 1952 - 1728

Garasje

BYGGEMELDING. 1728

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overenstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført

på Veslekroken gate nr. 7

g.nr. 30 b.nr. 109 parsell av b.nr.

Melding om ansvarshavende vedlegges. innsendes senere.

Arbeidets art:

nybygging av garasje.

(fortsettelse: se baksiden).

Det søkes dispensasjon fra	i anledning:
bygningslovens (vedtektenes) §	
byggeforskriftenes kapitel §	

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:
C.Mölbach-Tellefsen,Veslekroken 8. Malerm.H.Hauge,Veslekroken 9.
ikkeier Kr.Höiaas,Veslekroken 5. Ing. KrachtHansen,Veslekroken 6.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 30.mai 1952.

eier: Hansklom

adr.: Veslekroken 7.

anmelder: Jacques Nilsen.

adr.: Kr. Adesgt.8/10

telf.: 33 45 03.

BYGGEBESKRIVELSE. 1728

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

.....Vegglekroken..... gate nr.....7.....

g.nr...39.....b.nr....109.....parsell ..... av b.nr.....

Bygningens art: Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, boligblokk, forretnings-og kontorbygg, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale .....

(annet:) .....

Arbeidets art: Nybygging, tilbygging, påbygging, ombygging, innredning, hovedreparasjon, rivning .....

(annet:) .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl.tomt).7000,-.....

Grunnforhold: ....fjell.....

Fundamentering: .....betong.....

Grunnmurer, isolasjon: .....betong.....

Yttervegger, bindingsav.m/. utv.og. innvendig .Eternitplaten m/kutterflis isolasjon: (bindv., reisv., tömmer, mur, betong, siporex etc.) mellom.

Innv. bæreveggar: .....

Trapperomsvegger: .....

Andre innervegger:.....

Bjelkelag o.kjeller, isolasjon: .....

Andre bjelkelag, isolasjon: .....

Loftsbjelkelag, isolasjon: .....

Taktekning: .....takpapp.....

---

uthus, garasje e.lign. 19,2..m2

beligareal i kjeller.....m2.

brutto areal 1 etg. .....m2.
" " 2 " .....m2.
" " 3 " .....m2.
" " " .....m2.
" " " .....m2.
" " " .....m2.
sum bruttoareal .....m2.

antall bad/dusj .....stk.

antall w.c. ..... "

oppvarmningssystem: elektrisk, sentralvarmeanlegg. ovnsfyring.

		sum nettoareal.
hybler u/kj.	.....stk.	.....m2.
hyb.leil.m/kj.	..... "	.....m2.
1 var.og kj.	..... "	.....m2.
2 " " "	..... "	.....m2.
3 " " "	..... "	.....m2.
4 " " "	..... "	.....m2.
5 " " "	..... "	.....m2.
" " "	..... "	.....m2.

sum nettoareal.....m2.

Anlegg i h.t. bygningslovens .....garasje.....
§ 63 og § 123

Anlegg i h.t. bygningslovens .....
§ 132,5

Kjellerinnredning til .....
varig opphold, § 105

Tilfluktsrom for .....
antall personer

Priveter, § 109 .....

Spesielle konstruksjoner:
tegninger og beregninger vedlegges/innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo Vann- og kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heisanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhegning, ...
§§ 124,148,149,5.

Skur og telt .....
§§ 119,120,121.

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning, er overstrøket.

Oslo, den 30.mai 1952.

Pagner Nilsen.

ark. Pagner Nilsen, Kr.Augsgt. 8/10, Oslo.
anmelder.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: William Wilhelmsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537486
Deres ref: 65547/ WILWIL

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 30, BNR. 109.

Vi viser til bestilling av 07.08.2026 for eiendom gnr. 30, bnr. 109.

GNR. 30 BNR. 109

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1926.

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

2132 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

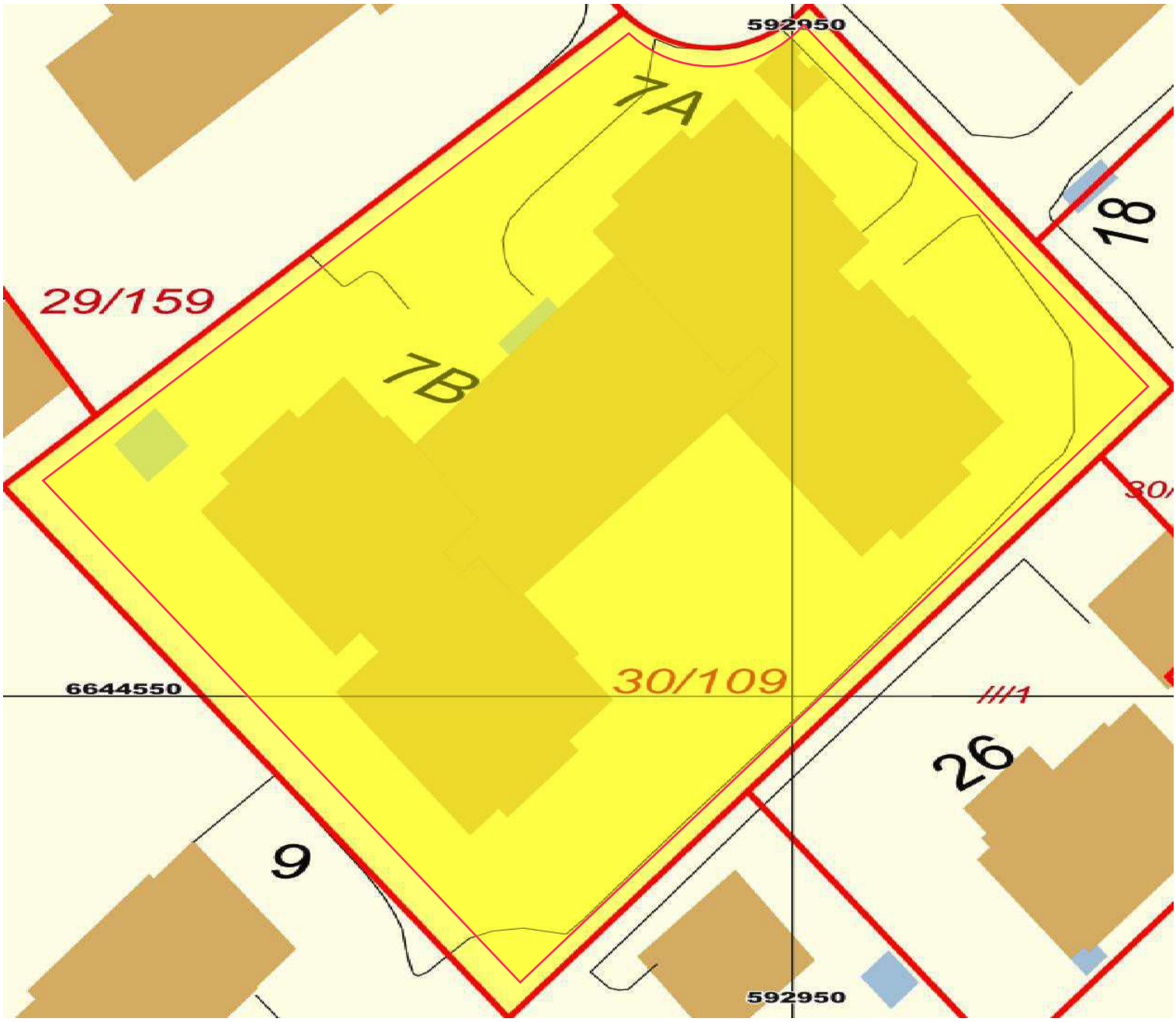
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

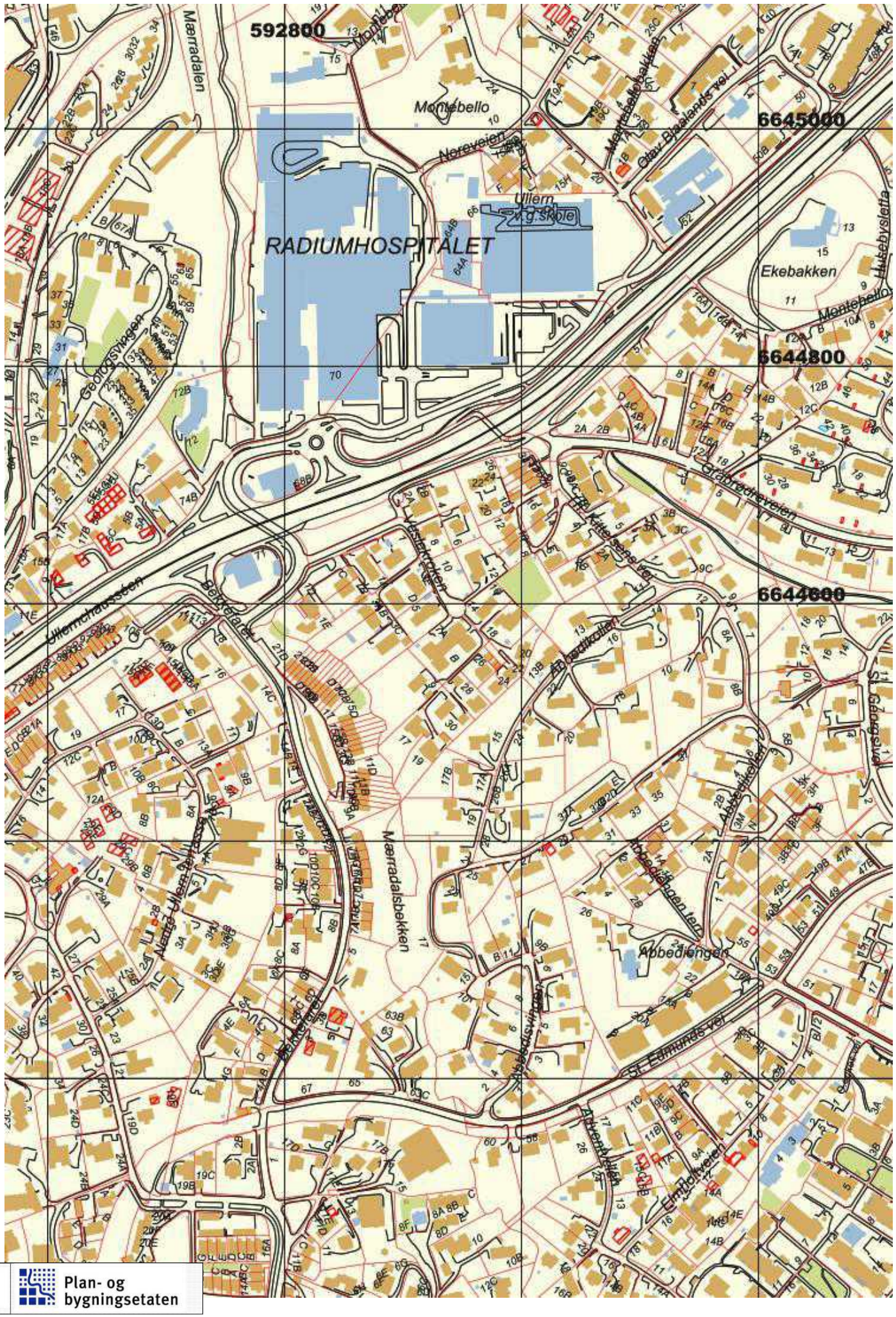
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

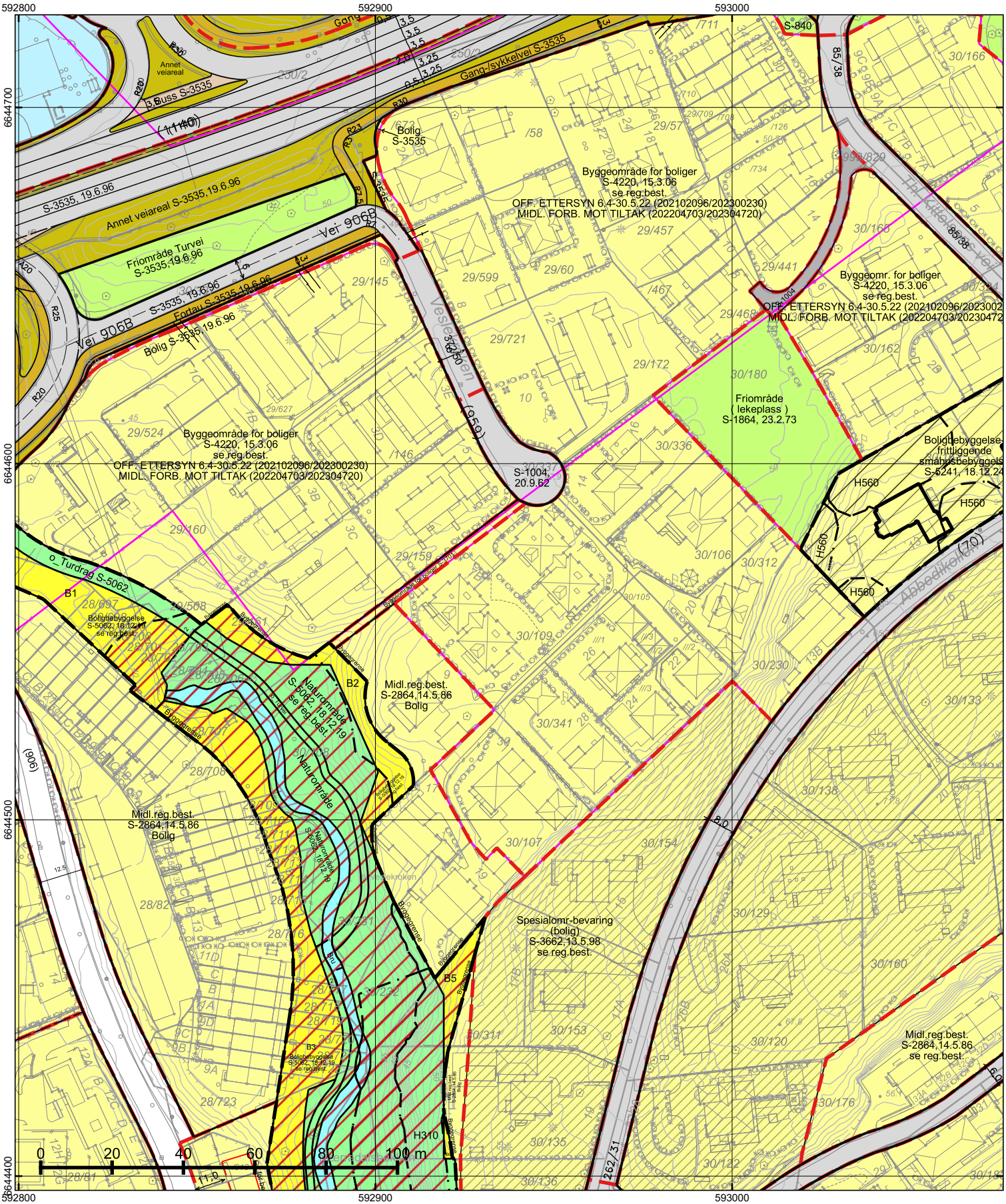
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


592800
6645000
6644800
6644600
RADIUMHOSPITALET
Montebello
Ullern vgs. skole
Ekebakken
Meerradalen
Meerradalsbekken
Abbedingen
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159487/ 86535026
Deres ref.:
Adresse: Veslekroken 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/109

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
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- 3020 - Naturområde
- 3030 - Turdrag
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

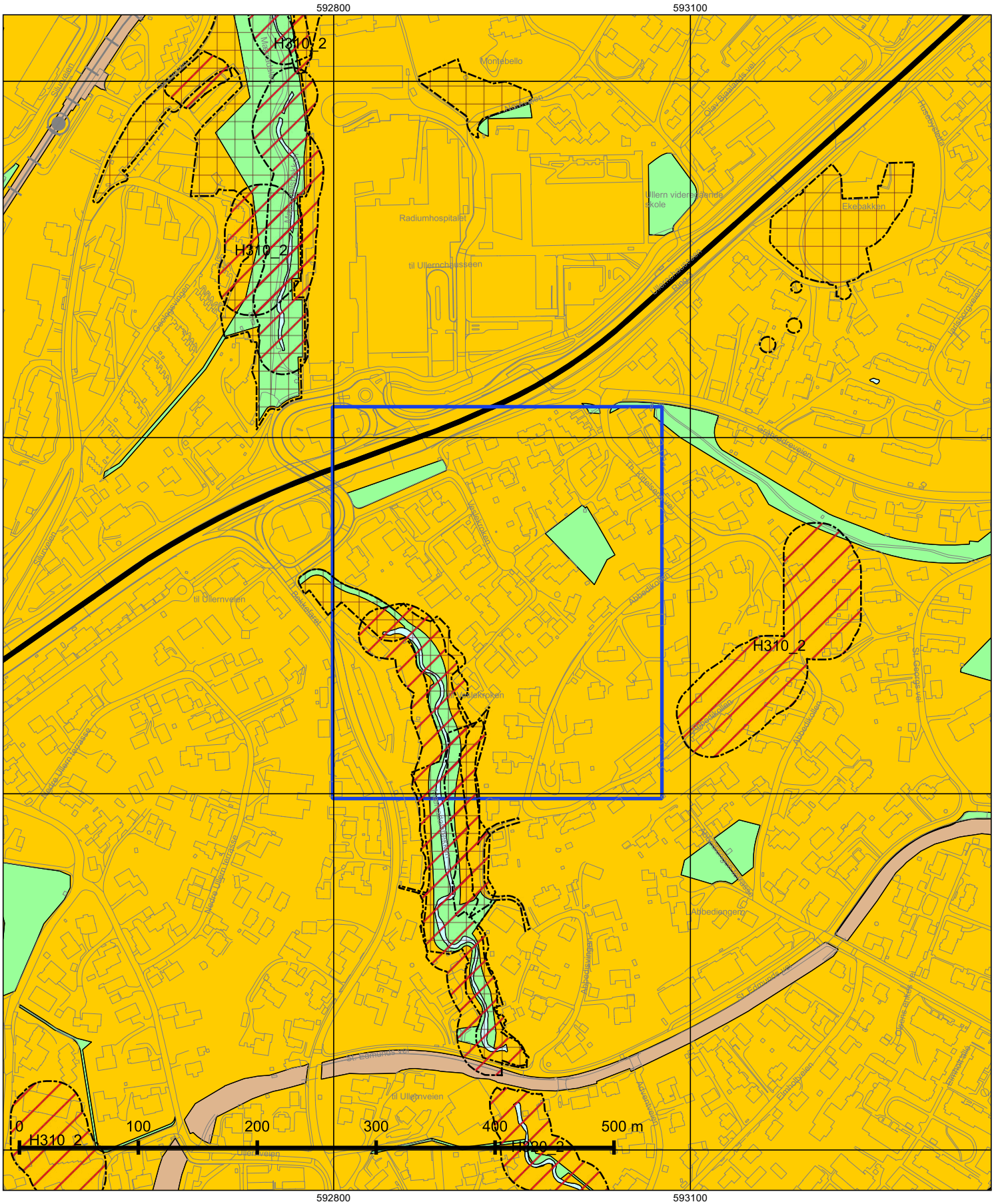
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159487/86535026
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3701

Endret reg.plan med reg.best. for omr. langs Mærradalsbekken mellom Store Ringvei og Abbediengen som omreguleres fra byggeomr. for bolig og off. traf.omr. for gangvei, annet veiareal til byggeomr.: boliger og friområde: turvei (sti).

Vedtaksdato: 27.01.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199805581
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 361598

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET LANGS MÆRRADALSBEKKEN MELLOM STORE RINGVEI OG ABBEDIENGEN.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til: Byggeområde; boliger
Friområde; turvei (sti)

§ 3. Målsettingen med planen er å bevare det biologiske mangfoldet og preget av naturlig vegetasjon samt å sikre at Mærradalsbekken er tilgjengelig fra områdene omkring. Planområdet skal være en del av en større helhet som skal sikre et gjennomgående grøntdrag med turmulighet fra Bestumkilen via Husebyskogen til Bogstad. Skjøtsel og tiltak iht. planen skal være i tråd med denne målsettingen.

§ 4. Området for friområde: turvei (sti)
Innenfor område regulert til friområde skal åpen bekk opprettholdes. Plastring av kanter, kanalisering av bekken og andre tiltak som hindrer bekkens naturlige løp er ikke tillatt.
Langs bekken skal det opparbeides en smal sti som skal tilpasses og underordne seg eksisterende terreng og vegetasjon. Stien skal fortrinnsvis ligge langs bekkens østside.
Det skal opparbeides en gangvei i form av en stedstilpasset sti og / eller en enkel trapp fra gangveien langs Abbedikollen og ned til stien langs Mærradalsbekken.
Det tillates at det bygges enkle broer over bekken for å sikre fremkommeligheten av stien.
Det er ikke tillatt å sette opp gjerder innenfor området.
Vegetasjon skal bevares. Det er tillatt å fjerne / flytte vegetasjon og nedfallende trær dersom det er til hinder for fremkommeligheten av stien. Trær som er til fare for liv og helse, syke almetrær samt trær / stokker som ligger i bekken kan fjernes.

§ 5. Byggeområdet for bolig:
Innenfor området mellom byggegrense og grense til friområdet skal det ikke oppføres bygg eller anlegg, eller gjøres andre arbeid eller søknads- og meldepliktige tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven.
Det tillates at det settes opp gjerder av netting.
Vegetasjon skal bevares. Trær som er til fare for liv og helse og syke almetrær kan fjernes.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

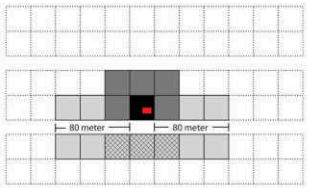
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

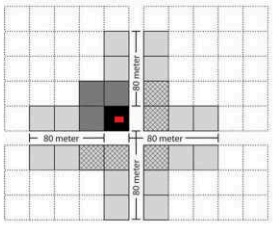
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

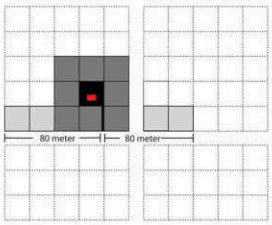
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



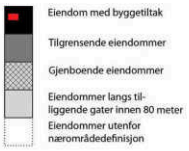
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

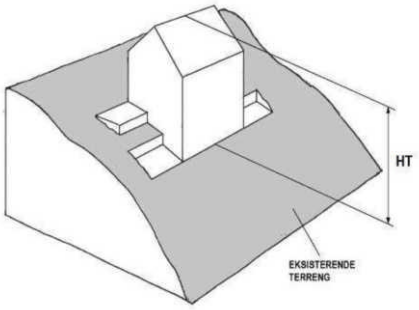
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

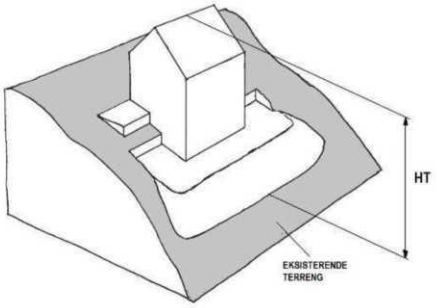
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Veslekroken 7 B, 0377 Oslo
Gnr. 30, Bnr. 109, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260066

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål
Saksbehandler: Kamilla Dagsland
Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 908 22 326
E-post: kamilla.dagsland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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