PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BEKKEFARET 11 C

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Festeavtale

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Servitutter og seksjonering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2864

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus (midt)

Bekkefaret 11 C, 0280 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 717

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2536 **Eiendomsverdi ref nr:** SO6877

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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.



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.



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.



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.



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.



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

Rekkehus (midt) - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Saltak (skråtak til to sider) med slak takvinkel i trekonstruksjoner. Lufting ved gesimskasser (ikke ytterligere kontrollerbart). Taktekking av overflatebehandlede alu-/stålplater fra 2002 iht. tidligere tilstandsrapport. Det legges til grunn undertakspapp (tettesjikt) som er minst like gammel.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Murt pipe over tak fra byggeår.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2003, 2006, 2007 (iht. tidligere salgsoppgave - stempling ikke synlig på alle vinduer) og 2009.

Ytterdør med glassfelt fra 2006 med Yale Doorman-lås.
Tofløyet verandadør i tre med 2-lags glass fra 2006.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 70-tallet.

Vest/nordvest-vendt veranda på ca. 8 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Markise. Nytt dekke i 2026.
Terrasse ved adkomst (mot vest/nordvest). Dekke av terrassebord. Levegg av tre og malt tre.
Terrasse på baksiden (mot sør/sørøst). Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: originale tregulv og laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Det er mursteinspipe (felles med nabo), vedovn og åpen peis. Det opplyses at feieluke er hos naboen og at siste tilsyn var nylig (ikke dokumentert).

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i gulv i boden. Det er etablert fuktsperre mot grunn.

Tretrapper fra byggeåret.

Innerdører: Formpressede og slette malte dører

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 3. etasje › Bad
Baderom pusset opp i 2011 iht. tidligere salgsoppgave. Omfang og utførelse er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon
Flis på vegg og panel på innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › 1. etasje › Bad
Baderom fra ukjent år.
Vegger med panel. Malt tak.
Gulvbelegg og eldre plastsluk
Servant, toalett, dusjkabinett
Elektrisk vifte
Panelovn

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2002 iht. tidligere tilstandsrapport.
Kjøkkeninnredningen har finérte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør av forskjellig alder. Det må påregnes at deler er fra byggeåret. Noe nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).
Hovedstoppekran i bod (hovedstoppekranen er felles med nabo og ble derfor ikke funksjonstestet på befaringen. OK funksjon iht. eier)

Avløpsrør av plast samt støprejern fra byggeår.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbar).
Det er stakeluke på bunnledning i krypkjeller.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med spalteventiler i vinduene og/eller ventiler i yttervegg.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2004.

Anlegget er fra ukjent år. Det mangler dokumentasjon fra tidligere eiere. Det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeår eller har betydelig alder.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren
(dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmuren er av betong.

Tomten er kun befart på forsiden og ved terrassen på baksiden, og ikke ned mot bekken. Terrasse og begrenset tilkomst gjør at fallforholdene rundt hele grunnmuren ikke kunne vurderes fullt ut.

Takvann mot 11d er iht. eier ført til deres drenering i forbindelse med oppgradering i 2025.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledningene er fra byggeår. Det er synlig avløpsrør av støpejern

Beskrivelse av eiendommen

ved kum i krypkjeller.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

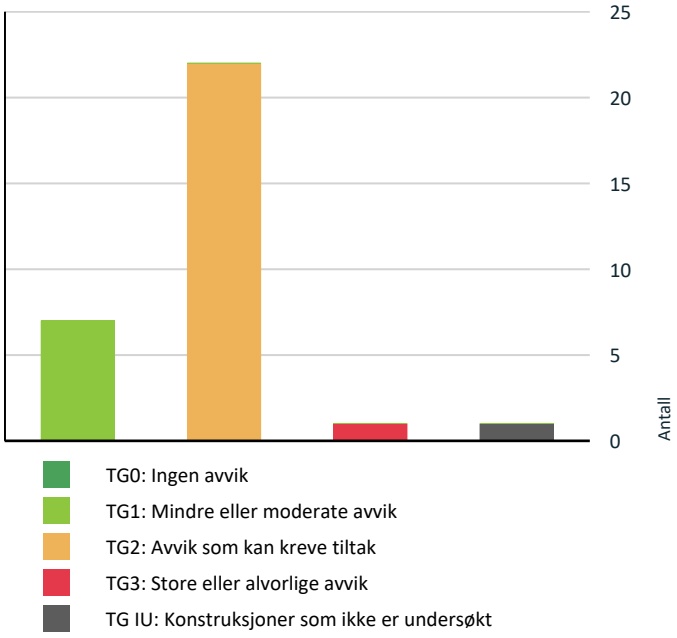
Rekkehus (midt)

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

Dagens bod var tidligere delt inn i flere boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Dagens soverom i 1. etasje var opprinnelig "Hobbyrom". Det er etablert en gang ved siden av soverom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Definisjonen av Hobbyrom var annerledes tidligere og kan ha vært ment som tilleggsdel. Forholdet bør avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

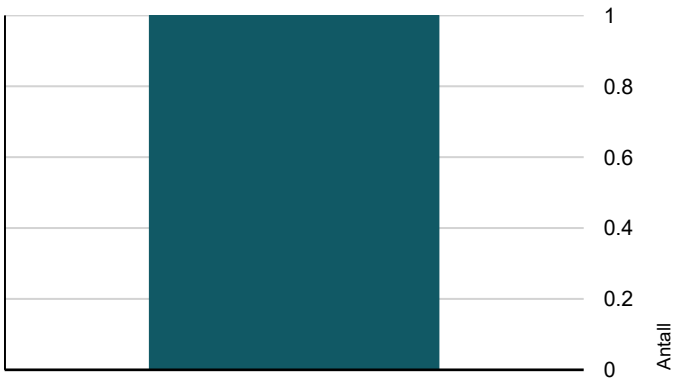
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (midt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på den ene siden. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlig kabler som ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Alle arbeider utført mellom 1999 og 2013 mangler samsvarserklæring noe som bla. gjelder kjøkken og baderom.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS (MIDT)

Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av overflatebehandlede alu-/stålplater fra 2002 iht. tidligere tilstandsrapport. Det legges til grunn undertakspapp (tettesjikt) som er minst like gammel.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og kun fra vest, og vurderingen er begrenset av dette i henhold til interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel være skader som en inspeksjon på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av kvalifisert personell.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.
Murt pipe over tak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert frostspreng på taknedløp.

• Det bør vurderes kontroll av pipe fra tak og etablering av heldekkende pipebeslag. Murt pipe over tak fra byggeår er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Skift eller reparer den delen av taknedløpet som er sprengt av frost, slik at vannet ledes sikkert bort. Hvis tiltaket utsettes, kan vann renne langs fasaden, føre til misfarging og økt fukt mot vegg og grunnmur, samt forverre skaden ved nye frostpåkjenninger.

• Eksisterende teglpipe bør kontrolleres og utstyres med heldekkende pipebeslag for å redusere risikoen for fuktinntrenging og frostskader; utføres ikke tiltak kan murverket forvitre gradvis og gi lekkasjer i tak og undertak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak (skråtak til to sider) med slak takvinkel i trekonstruksjoner. Lufting ved gesimskasser (ikke ytterligere kontrollerbart).
Merknad: Taket er besiktiget fra bakkenivå og innside 3. etg

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerbare overflater. Vurderingen må sees i sammenheng med alder på taktekking og beslag. Det foreligger usikkerhet knyttet til luftingen av takkonstruksjonen, jf. A.3.18.1. Luftespalter kan over tid bli redusert som følge av blant annet sammenpresset isolasjon, tilstopping eller vepsebol.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av taktekking, beslag og øvrige takdetaljer fra tak når forholdene ligger til rette for dette.
Luftingen bør kontrolleres nærmere, minimum i forbindelse med fremtidig omlegging av taket. Utilstrekkelig lufting kan over tid øke risikoen for kondens- og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Merknad: Undersøkelsen er i hovedsak visuell utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med et spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Vurdering av avvik:
• Det er hull i panel etter tidligere innfesting av markise.
• Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Konsekvens/tiltak
• Hullene kan tettes med egnet trekitt eller ved å bytte ut den perforerte bordlengden for å gjenopprette kledningens værhud; blir åpningene stående, kan fukt trenge inn og etter hvert føre til misfarging, råte og økte vedlikeholdskostnader.
• Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må tas hensyn til ved endringer av konstruksjonen, som for eksempel ved tilleggsisolering. Manglende lufting kan føre til at kondens og nedbør blir stengt inne i konstruksjonen, noe som kan føre til fukt- og råteskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2003, 2006, 2007 (iht. tidligere salgsoppgave - stempling ikke synlig på alle vinduer) og 2009.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:
• Vindu på et soverom tar noe i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes justering/reparasjon av soveromsvinduet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra 2006 med Yale Doorman-lås.
Tofløyet verandadør i tre med 2-lags glass fra 2006.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 70-tallet.

Vurdering av avvik:
• Glass i terrassedøren er punktert. Døren går noe tregt.

Konsekvens/tiltak
• Det må planlegges for utskiftning av terrassedøren. Punktert glass gir lavere energieffektivitet.

TG 1 Verandaer og terrasser

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vest/nordvest-vendt veranda på ca. 8 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Markise. Nytt dekke i 2026.

Terrasse ved adkomst (mot vest/nordvest) på ca. 18 m². Dekke av terrassebord. Levegg av tre og malt tre.

Terrasse på baksiden (mot sør/sørøst) på ca. 25 m². Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: originale tregulv samt laminat

Merknad: Stedvis noe knirk i gulvet.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol. Originale tregulv har høy alder og har bruksmerker, riper, sprekker osv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 70 mm over hele rommet og ca. 40 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av Soverom registreres det et høydeavvik på ca. 50 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Det har ikke vært registrert endringer i skjevhetene i eiertiden iht. eier.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene er betydelige, men det ble ikke registrert øvrige symptomer som tilsier pågående setninger eller konstruksjonssvikt. Eier opplyser at det ikke er registrert endringer i skjevhetene i eiertiden. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette.

• Skjevhetene kan påvirke brukskomfort og funksjon

• Forholdet bør følges over tid. Ved tegn til videre utvikling, nye sprekker eller andre symptomer på bevegelse anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe (felles med nabo), vedovn og åpen peis. Det opplyses at feieluke er hos naboen og at siste tilsyn var nylig (ikke dokumentert).

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Naboen hadde tilsyn i 2024 av felles pipe: "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 27.02.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget." (sak. 24/6368

Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for kontroll av innvendig pipe og ildsted i boenheten. Innhent siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i gulv i boden. Det er etablert fuktsperre mot grunn.

Til informasjon: Krypkjeller er en skadeutsatt konstruksjon og bør jevnlig holdes under oppsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhøyet fuktnivå i treverket i krypkjelleren, med målt verdi på ca. 22 vekt-%. Det ble ikke registrert synlige råteskader i området som ble kontrollert.

• Det er synlig fuktinnsig gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ventilering av krypkjeller bør justeres gjennom året. Generelt kan man si at krypkjellere skal luftes godt om vinteren og mindre om sommeren, men dette kan variere. Jevnlig tilsyn med krypkjelleren og justering av ventilasjon etter behov anbefales. Søk råd hos fagperson.

• Forhøyet fuktnivå over tid øker risikoen for mugg- og råteskader.

• Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere, og tiltak for å redusere fuktnivået vurderes.

Tilstandsrapport

• Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig, særlig gjennom ulike årstider, for å følge utviklingen. Ventileringen bør tilpasses forholdene og vurderes av fagperson ved behov.

• Synlig fuktinnsig tyder på redusert effekt av derneringen.



Fuktmåling med pigg



Fuktinnsig

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper fra byggeåret.

Merknad: det er lav takhøyde i trappene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på den ene siden. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede og slette malte dører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969, er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Byggematerialer og produkter fra før 1985 kan inneholde asbest, blant annet enkelte plateprodukter, rørisolasjon, gulvbelegg, lim og andre bygningsmaterialer. Uskadde asbestholdige materialer medfører normalt liten risiko ved vanlig bruk, men kan frigjøre helseskadelige fibre dersom de bearbeides, skades eller rives. Ved fremtidig rehabilitering eller sanering bør eldre materialer derfor vurderes nærmere før arbeid igangsettes. Det er ikke påvist eller bekreftet asbestholdige materialer ved befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2011 iht. tidligere salgsoppgave. Omfang og utførelse er ikke kjent.
Det er ikke etablert rør i rør-system som normalt forventes ved modernisering av bad. Alder og beskaffenhet på rør er ikke kjent.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

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

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Merknad: rommet er bygget for dusj/bading i badekar og det kan ikke gjøres om til dusjnisje med dusjing på gulv uten omfattende ombygging.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk fra ukjent år. Banemembran synlig ved sluk, men ikke kontrollerbar i klemring. Avrenning fra badekar til stuss i gulv.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Banemembranen er ikke synlig i klemringen rundt hele sluket. Tilslutningen mellom membran og sluk fremstår uoversiktlig, og korrekt utførelse kan ikke verifiseres.
- Det kan ikke konstateres membran på veggene. Eventuell smøremembran er over 15 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er usikkerhet knyttet til om membranen er korrekt tilsluttet sluket, og dermed til tettheten i dette området. Dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere kontroll av fagkyndig.
- Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet knyttet til membranens utførelse og gjenværende levetid. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll, og oppgradering må påregnes ved tegn til svikt eller ved fremtidig rehabilitering.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Rommet har bare naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra ukjent år.
Vegger med panel. Malt tak.
Gulvbelegg og eldre plastsluk
Servant, toalett, dusjkabinett
Elektrisk vifte
Panelovn

TG3: Det mangler membran på vegger i dusjsone
TG3: Det er ikke tett løsning i gulvbelegg ved oppkranter og rørgjennomføringer.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Ved fortsatt bruk er bruk av dusjkabinett en forutsetning for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Risikoen for vannskade synes liten ved normal daglig bruk med dusjkabinett, men det er risiko for skade ved en eventuell lekkasje.

Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra boden. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2002 iht. tidligere tilstandsrapport. Kjøkkeninnredningen har finérte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel. Det er tregulv.

Merknad: Det bør vurderes lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder (høy alder, mer enn 20 år). Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør av forskjellig alder. Det må påregnes at deler er fra byggeåret. Noe nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).
Hovedstoppekran i bod (hovedstoppekranen er felles med nabo og ble derfor ikke funksjonstestet på befaringen. OK funksjon iht. eier)

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke egen stoppekran for boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Stoppekran for boenheten bør etableres.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast samt støprejern fra byggeår.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbar).
Det er stakeluke på bunnledning i krypkjeller.

Det opplyses at eier ikke opplever sjenerende eller uvanlig støy fra avløpsrør.

Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med spalteventiler i vinduene og/eller ventiler i yttervegg.

Til informasjon: Ventilasjonen er i henhold til krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer. Effekten av naturlig ventilasjon vil variere med værforholdene, blant annet temperaturforskjeller og vindforhold.

Se forøvrig punkt for ventilasjon under baderom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Avtrekksventil i trapperom i 2. etasje er malt igjen.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksventilen i trapperommet i 2. etasje bør skrapes fri for maling eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning; uten tiltak kan ventilasjonen svekkes, noe som kan føre til oppsamling av fukt og uønsket lukt i fellesarealet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er fra ukjent år. Det mangler dokumentasjon fra tidligere eiere. Det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeår eller har betydelig alder.

Det ble sist utført el-kontroll/el-tilsyn i 2018 (ikke utført siste 5 år).

Samsvarserklæring for følgende er fremvist:
• Rehabilitering av sikringsskap med utskifting til nye jordfeilautomater og ny hovedsikring – utført av Elwave AS. Dato fremgår ikke av vedlagte utsnitt. Dato: 02.12.2020.

• Nytt kursopplegg til ladestasjon, med 40 A kurs og TFXP 4G6 mm² kabel – utført av Elektro Fiber AS. Dato: 21.05.2026.

Merknad: Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt som var vanlig tidligere, men er ikke lenger en godkjent løsning for nye installasjoner. Det må påregnes etablert direktekobling mot sikringsskap når varmtvannsberederen en gang må skiftes ut.

Merknad: Det er en fastmontert "skjøtelending" til markisen på veranda som er i strid med regelverket.

Eier opplyser at sikringene ikke ofte løses ut, og at det ikke er kjent brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig kabler som ikke tilstrekkelig festet.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Alle arbeider utført mellom 1999 og 2013 mangler samsvarserklæring noe som bla. gjelder kjøkken og baderom.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Kjelleren er åpen mellom seksjonene og har ikke branntetting. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren (dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det må jevnlig føres tilsyn med krypkjeller. Ved teng til økt fuktbelastning må tiltak vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Merknad: normal slitasjegrad i forhold til alder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er kun befart på forsiden og ved terrassen på baksiden, og ikke ned mot bekken. Terrasse og begrenset tilkomst gjør at fallforholdene rundt hele grunnmuren ikke kunne vurderes fullt ut.
Takvann mot 11d er iht. eier ført til deres drenering i forbindelse med oppgradering i 2025.

I følge NVEs aktsomhetskart for flom ligger eiendommen utenfor kartlagt flomaktsomhetsområde, men inntil sone (ca. 0,6 m). Området er angitt som grundig kartlagt. Det foreligger ikke detaljert NVE-flomsonekart (f.eks. 200-årsflom) for lokaliteten. Kilde: NVE Flomaktsomhet / Flomsoner.

Vurdering av avvik:

• Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og har ikke gjennomgående fall bort fra grunnmuren i samsvar med dagens anbefalinger. Det ble ikke registrert tydelige forhold med vesentlig motfall.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall fra grunnmuren kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering kan vurderes der dette er praktisk mulig, særlig i forbindelse med fremtidig oppgradering av dreneringen. Tak- og overflatevann bør ledes bort fra bygningen. Tilstandsgrad 2 er satt etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026, da det ikke er registrert vesentlig motfall, vannansamling eller følgeskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledningene er fra byggeår. Det er synlig avløpsrør av støpejern ved kum i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 og vannledning er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på den ene siden. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlig kabler som ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Alle arbeider utført mellom 1999 og 2013 mangler samsvarserklæring noe som bla. gjelder kjøkken og baderom.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Kjelleren er åpen mellom seksjonene og har ikke branntetting. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

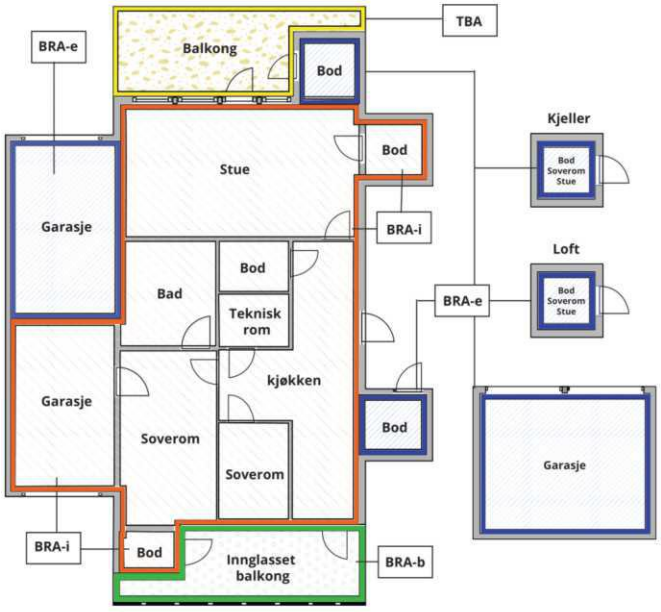
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus (midt)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	45			45	
2. etasje	45			45	8
1. etasje	45			45	43
SUM	**135**				**51**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
2. etasje	Stue, kjøkken		
1. etasje	Entré, trapperom, soverom, bod, bad		

Kommentar

Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bod var tidligere delt inn i flere boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Dagens soverom i 1. etasje var opprinnelig "Hobbyrom". Det er etablert en gang ved siden av soverom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Definisjonen av Hobbyrom var annerledes tidligere og kan ha vært ment som tilleggsdel. Forholdet bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt dekke på veranda i 2026. Tilbud fremvist.
Oppgradert terrasser i 2026. Tilbud fremvist.
Elbil-lader

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Til informasjon: Det er ikke takhøyde på fullt 2,40 m iht. dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Veronica Soribello Bergerud	Rekvirent
	Øyvind Bergerud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	717		0	187 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bekkefaret 11 C

Hjemmelshaver

Stiftelsen Karibu - Hjemmelshave
Bergerud Veronica Soribello, Bergerud Øyvind - festere

Kommentar

Festekontrakt er ikke vurdert.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Festet tomt opparbeidet med adkomst og terrasser og noe beplanting. Tomten grenser mot en bekk i sør/sørøst og fremstår som naturtomt i dette området.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Garasje

Det medfølger garasje i rekke. Garsjeromemt er ikke adskilt fra naboen. Gulvarealet utgjør ca. 22 m²

Garasjener ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedrørende vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling. Det er tydelig saltutslag på bakvegg, eldre taktekking, skade i skillevegg over tak mot nabogarasje.

Iht. eier er det sank om å rive og bygge nye garasjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

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.

Forskriften 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260503
Addresse	Bekkefaret 11 C		
Postnr.	0280	Sted	OSLO
Selgers navn	Øyvind Bergerud		
Selgers navn	Veronica S Bergerud		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

storebrand

Polise/avtalenr.:

9179708

Våtrom

Initialer selger:
Ø B
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forsikringsak 2014, lekkasje beslag pipe utbedret

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført i regi av sameie før vi overtok

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av sameiet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvene er skeve men det har vært sånn siden vi flyttet inn for 13 år siden, ingen endring.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av platting 2026, terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt platting

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hos nabo 11d utført ny drenering 2025 mot bekken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nabo 11d

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt laminat i bod / vaskerom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert elbillader 2026Byttet sikringsskapByttet kurser til kjøkken / platetopp / ny kurs vaskerom/bodNy komfyrvakt 3 september 2026, sjekket tilsyn sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring fra elektrikere på alt arbeid i boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann anbefalte uavhengig eltilsyn siden vi ikke kunne fremlegge dokumentasjon på anlegget før vi flyttet inn i 2013.Elkontroll ble utført av Hafslund i 2018 uten merknader men denne var i følge takstmannikke grundig nok.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Selger innhenter uavhengig eltakstrapport iht. NEK 405-2. Påviste avik og feil med tilstandsgrad TG2 / evt TG3 i rapporten vil bli utbedret av registrert elektroinstallatør før overtakelse. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring ved overtakelse

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Platting på terreng ikke søknadspliktig

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Plass i fellesgarasje. Planlagt modernisering i Bekkefaret Vel

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunen har hatt planer om tursti langs alle bekker i Oslo, ikke realisert

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Bod/vaskerom har trenger ekstra varmekilde på vinteren.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.09.2026

Signert av *Øyvind Bergerud*

Signert av *Veronica S Bergerud*

Initialer selger:
Ø B
V B

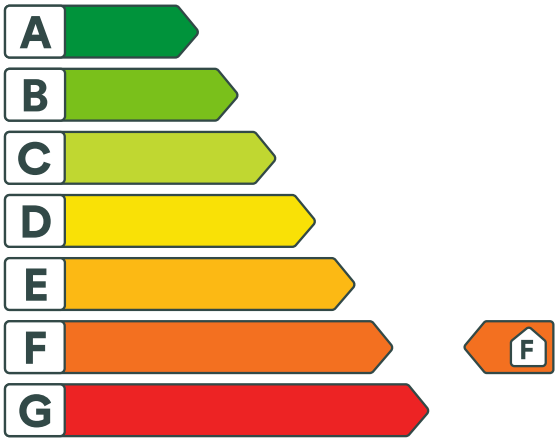
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bekkefaret 11C, 0280 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343052**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80678924**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **717**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **287,47**

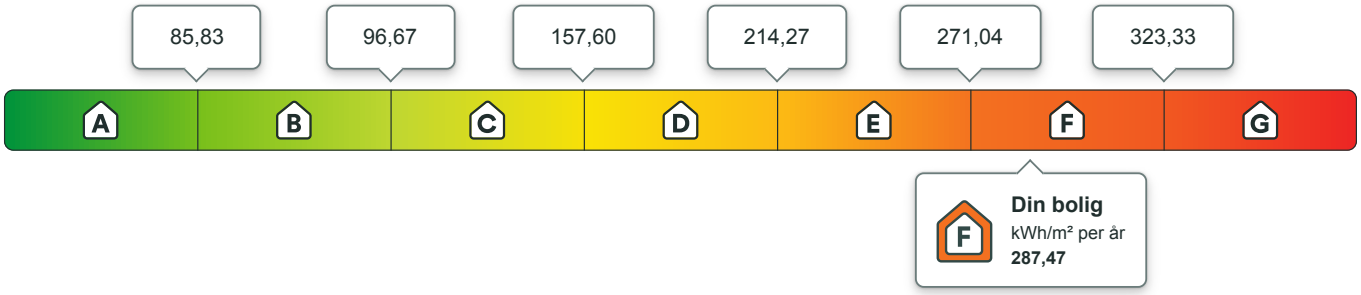
Bekkefaret 11C, 0280 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
36 655,47	**287,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bekkefaret 11C, 0280 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bekkefaret 11C, 0280 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Stempelmrk. Kr. 130
Tinglyst den 30/4 62 kl. [illegible]

23 MAI 1962
6112

Fremfestekontrakt.

A/S Selvaagbygg som fremfester og GUNVOR LYKKEN født 3/7-1903 som fester har i dag inngått følgende kontrakt, som sammen med 27 andre partskontrakter erstatter fremfestekontrakt av 1. juli 1958 mellom A/S Selvaagbygg og Bekkefaret Boligselskap vedr. gnr. 28, bnr. 82, 83 og 620.

1. A/S Selvaagbygg fremfester til GUNVOR LYKKEN gnr. 28 bnr. 717 samt 1/28 av et fellesareal, gnr. 28, bnr. 82, for et tidsrom av 50 år (regnet fra det opprinnelige festeforholds ikrafttreden den 1. juli 1958.) Ved utløpet av festetiden har grunneieren valget mellom å forlenge festet for nye 50 år eller la festeren innløse tomten til full verdi på innløsningstiden. Dette valg blir bestemmende for festerens rett ifølge nærværende kontrakt.

2. Festeavgiften (herunder inkludert festeavgift for fellesarealet) utgjør kr. 514,-
Avgiften betales forskuddsvis hver 2. januar, første gang 2. januar 1963.
Festeavgiften skal justeres opp eller ned hvert 5. år proporsjonalt med den norske engrosprisindex hvis denne på justeringstidspunktet avviker mer enn 10 pts fra hva den var 1. juli 1958.

3. Til sikkerhet for festeavgiften skal A/S Selvaagbygg ha panterett - med prioritet etter nåværende heftelser - i festeretten og hus, herunder også en garasje, for ett års forfallen og fremtidig festeavgift.
Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid kan bortfesteren heve festekontrakten, og uten søksmål inndrive den forfalne avgift, eventuelt ved å sette huset med garasje til tvangsauksjon. Panthaverne skal i så fall ha minst 1 måneds varsel.

4. Festeren og hans rettsetterfølgere kan pantsette og overdra festeretten til andre under ett med det hus og den garasje som står på festearealet.

5. Festeren og hans rettsetterfølgere har bruksrett til det vaskeri som er installert på gnr. 28, bnr. 82, samt rett til å benytte de fellesanlegg som er anlagt etter beslutning av Vel-foreningen for området, jfr. punkt 6.
Festeren og hans rettsetterfølgere er bundet av den erklæring som etter påbud av Oslo Bygningssjef er tinglyst på eiendommen den 17/10-60. En avskrift av erklæringen følger vedlagt og er en del av denne kontrakt.

6. Festeren og hans rettsetterfølgere har plikt til å være medlem av den Vel-forening som er dannet av de 28 festere og har som sådan plikt til å opparbeide og vedlikeholde sin egen tomt såvel som fellesarealer etter en felles plan for området. Han har også plikt til å delta i vedlikeholdet av alle fellesanlegg, herunder felles bygninger.

7. Festeren er kjent med følgende klausul som påhviler eiendommen: Tomten må ikke benyttes til utsalg eller til noe som kan medføre støy, lukt eller urenslighet, således ikke til noen utskjenking eller danselokale.

8. Festeren utreder alle skatter og avgifter som er eller blir pålagt festearealet.

9. Festeren bærer alle omkostninger vedrørende denne kontrakt, således utgiftene til tinglysning, stempel o.l.

10. Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene, samt ett til tinglysing.

Oslo, den 28/4. 1962

A/S SELVAAGBYGG

Olav Selvaag (sign) Gunvor Lykken (sign)

Avskriftens riktighet bekreftes:

STIFTELSESOVERENSKOMST FOR BEKKEFARET VEL.

År 1962 den 22. oktober holdtes konstituerende generalforsamling i Bekkefaret Vel på Bestun Skole.

De som mötte var enig om å stifte et vel med navn som ovenfor anført. Vellets formål er å ta seg av de oppgaver medlemmene best kan löse i fellesskap, således administreringen av fellesarealet, garasjene og vaskeriet med maskiner og utstyr. Vellet skal dessuten medvirke til at der skapes trivelige forhold, at beboerne viser hensyn såvel på egen som på fellesarealets grunn, og at eiendommen blir holdt i god stand.

Medlemsskap i vellet er pliktig for de 28 nåværende og fremtidige eiere/festere av eiendommene gnr. 28, bnr.696/723. En erklæring om denne plikt er tinglyst på hver enkelt eiendom den 17/10-1960. Medlemmene er forpliktet til å dekke vellets utgifter etter pro rata fordeling med en 28.del på hver.

Bekkefaret Vel erklærtes dermed som stiftet.

Følgende var tilstede:

1. Eier/fester av gnr.28 bnr. 696 Bekkefaret 21 D
   Johs Grönseth & Co A/S v/ Frithjof Rönne
2. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 697 " 21 C
   Alv Pedersen
3. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 698 " 21 B
   Hans Riddervold
4. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 699 " 21 A
   Rolf Edin
5. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 700 " 19 D
   Gunnar Lindland Jacobsen
6. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 701 " 19 C
   Johanna Hov
7. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 702 " 19 B
   Nini Kjölstad
8. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 703 Bekkefaret 19 A
   Erling Robsahm
9. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 704 " 17 D
   Olga Andersen
10. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 705 " 17 C
    Anne Sofie Biörnstad
11. Eier/fester av gnr.28 bnr. 706 " 17 B
    Ole Apall
12. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 707 " 17 A
    John Lyng
13. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 708 " 15 D
    Björn Aasheim
14. Eier/fester av gnr.28 bnr. 709 " 15 C
    Hans Ottosen
15. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 710 " 15 B
    Philip Qvale
16. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 711 " 15 A
    Kari Bryhn
17. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 712 " 13 D
    Erling G. Salvesen
18. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 713 " 13 C
    Knut Roland Petersen
19. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 714 " 13 B
    Leif Röd
20. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 715 " 13 A
    Sverre Kongshavn
21. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 716 " 11 D
    Gunnel Sjögren
22. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 717 " 11 C
    Gunvor Lykken

23. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 718 Bekkefaret 11 B
Johannes Moe

24. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 719 " 11 A
Per Randby

25. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 720 " 9 D
Arnulf Fossum

26. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 721 " 9 C
Björn Isaksen

27. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 722 " 9 B
Thorleif Strengen

28. Eier/fester av gnr. 28 bnr. 723 " 9 A
Erland Frisvold

ERKLÆRING.

I anledning av at Oslo bygningssjef ved dispensasjon fra bestemmelsene i bygningsvedtektene § 83 jfr. bygningsforskriftenes kap. 19 § 1 har tillatt deling m.v. av eiendommen gnr. 28 bnr. 82+83+620 som er bebygget med 3 rekkehus forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendig maling skal skje under ett for hele bebyggelsen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdeling). Videre rett til adkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde en 60 cm. Villvin tillates ikke anvendt.

4. Hvis del av bygningen rives må felles pipeløp bli stående.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevd. Eierne skal ha gjensidig rett til bruk av felles stoppekran. Vellet disponerer utvendige vannkraner etter behov.

6. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdeling det gjelder.

7. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

8. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

9. Eierne har gjensidig rett til å benytte alle nuværende veier mellom bygningene og syd for det sydligste hus legges gangvei eller avsettes plass til nedenforliggende fellesareal. Vedlikehold av garasjer, vaskeri, veier og det totale fellesareal administreres av Vellet.

10. Alle 28 huseiere har, for å administrere fellesareal m.v. sluttet seg sammen i et "Vel". Vellets vedtekter er bindene for huseierne. Et eksemplar av vedtektene følger denne erklæring og blir å tinglyse sammen med den.

11. Post og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

12. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Skjøteinnehaver:

Bekkefaret vel, org.nr. 995 269 368, stiftet 17.10.1960

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bekkefaret vel

Agenda:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent og et medlem til å undertegne protokollen sammen med referenten
4. Styrets årsberetning
5. Regnskap
6. Budsjett
7. Valg av styreleder
8. Valg av 3-5 styremedlemmer
9. Valg av regnskapsfører
10. Valg av en person til å gjennomgå regnskapet
11. Infosaker
12. Andre saker

Oslo, 13. mars 2025

Styret i Bekkefaret vel

1. Godkjenning av innkallingen

2. Valg av møteleder

3. Valg av referent og et medlem til å undertegne protokollen sammen med referenten

4. Styrets årsberetning 2024–2025

Generelt

I denne perioden har styret gjennomført fem styremøter på Teams, og har i tillegg tatt en del kommunikasjon innad i styret på e-post. E-post fra beboerne har enten blitt besvart direkte, eller videresendt til resten av styret for diskusjon.

Styret har bestått av:

Styreleder:	Eivind Kvedalen (21C)
Styremedlemmer:	Siri Randen (17D)
	Jakob Stig Dyvik (9D)
	Torbjørn Müller (21B)
	Per Staffan Burenius (13B)

I tillegg ble Jon Einebærholm (13C) valgt til å gjennomgå regnskapet.

Økonomi
Bekkefaret Vel har nå veldig god likviditet. Vellet har en del utestående fra beboere. Betalingspåminnelser skal være sendt ut, men det er fremdeles en del som heller ikke har betalt etter dette.

Elbil-lading
Underlag for lading av el-bil er klargjort for fakturering. Dette inkluderer lading frem til og med 2024. Det ble etablert nye rutiner for dette i fjor, som har hjulpet styreleder betydelig.

Flom og vannskader
Høsten 2023 var det to perioder med kraftig nedbør i Oslo, som førte til skader i krypkjellere hos noen beboere. Det ble også betydlige skader nedenfor 9-11, der vannet fra bekken flommet utover plenen. Vannet som gikk gjennom krypkjellerene vasket også vekk en god del sand fra lekeplassen. Skadene ble meldt inn til forsikingsselskapet vårt, og begge skadene ble akseptert.

Styret fikk leid inn en anleggsgartner som rettet opp skadene i løpet av sommeren.

I samråd med takstmann fra Gjensidige ble man enige om å lage en liten voll mot bekken for framtidig flomsikring. En del av massene som bekken tok med seg ble brukt til dette.

Aktiviteter utført i perioden

Som de siste årene har styret samarbeidet med komitéer. Dette har fungert bra. Styret mener det vil være en vinning om alle komitéene rapporterer jevnlig til styret om det som blir gjort, og at de sprer aktivitetene jevnt på medlemmene. Styret ønsker å opprettholde målsettingen om at hver husstand skal være medlem i minst én komité.

Avtale med ny entreprenør for snørydding og stell av grøntareal
Vi har i mange år hatt kontrakt med Vaktmesterkompaniet for snørydding og stell av grøntareal. Denne kontrakten er en betydelig del av velavgiften, og styret bestemte seg derfor for å undersøke om det fantes gode alternativer til Vaktmesterkompaniet, både på pris og hva de leverer. Siri kontaktet flere aktører, og styret endte til slutt med å velge MSS for snørydding og stell av grøntareal. Dette ser ut til å ha fungert bra i vinter; styret har ikke mottatt noen klager, og MSS har også vært aktive med å finne løsninger for deponering av snø andre plasser på tomten vår, noe Vaktmesterkompaniet aldri gjorde.

Fotballbanen
Vi har fremdeles midler igjen her, som vi håpte å få brukt opp i 2024. Vi mangler fremdeles gelender langs trappen ned til fotballbanen. Flere firma har blitt kontaktet for å få dette på plass, men ingen har kommet tilbake med tilbud.

Oppgradering av uteareal
I løpet av 2023 ble stien foran 9-11 og ved 21D utbedret med ny asfalt og kantstein. Det ble satt av midler i 2024 for å oppgradere resterende stier, men det har vist seg vanskelig å få tak i folk til å gjøre dette. Anleggsgartneren vi brukte for utbedring av flomskader ønsket etter befaring ikke å gi tilbud på jobben. I løpet av høsten fikk vi likevel kontakt med et firma, og vi har akseptert tilbud fra dem. Frosten kom før de kom i gang i høst, men vi regner med at de starter jobben nå på våren.

Garasjegruppa
Enda ett av den opprinnnelige garasjegruppa har flyttet i løpet av året. Thea har kontakt med vår arkitekt som nå jobber mot kommunen.

Dugnader

Dugnadene i Bekkefaret utgjør et hyggelig og sosialt samlingspunkt, der vi får ryddet og ordnet opp i diverse utendørs. Barna pleier å være med på lek eller oppgaver de kan hjelpe til med. Vi får nydelig servering underveis, det pleier å være svært bra oppmøte, og det er en god anledning til å bli bedre kjent med naboene!

Dugadskomitéen hadde som vanlig planlagt godt, og det ble gjennomført to dugnader; vår og høst. Også i år hadde vi godt oppmøte på begge dugnadene.

Festkomitéen

I august hadde vi en sommerfest for oss alle. Der grillet vi, og var i år heldige med været. Her hadde vi også aktiviteter for barna, som blant annet tegning med kritt og ansiktsmaling.

Til jul hadde vi juletrefest. Her forsøkte vi i 2024 å kjøpe inn et plastikkjuletre for å slippe å kjøpe inn nytt hvert år. Dessverre røk lys-ledningen da juletreet ble tatt ned i januar, men treet er fremdeles mulig å bruke. Vi ser etter alternative lysløsninger for 2025. Vi var heldige å få julenissen på besøk med en liten godtepose til alle barna.

5. Regnskap 2024

Restultatregnskapet ligger vedlagt.

Jon Einebærholm har flyttet i løpet av året, og styret har ikke ønsket å pålegge han noe mer jobb for vellet. Interesserte kan ta direkte kontakt med styret dersom de lurer på noe i forkant av generalforsamlingen.

6. Budsjett 2025

Driftsinntekter		
Salgsinntekter	**2025**	
Årets velavgift	336000	12000
Reduksjon for deltagelse dugnad	-56000	
Telia Tv og Bredbånd	176000	
Lading elbil	30000	
Sum inntekter	**486000**	
Driftskostnader		
Annen driftskostnad		
Strøm fellesanlegg	8000	
Lading elbil	30000	
Snøbrøyting / strøing	70000	
Kostnader vårdugnad	8000	
Kostnader høstdugnad	14000	
Plenklipping, sesong	65000	
Stell av uteområder	15000	
Strøing	8000	
Rep. og vedlikehold bygning	5000	
Telia Tv og Bredbånd	176000	
Revisjons- og regnskapshonorar	22000	
Datautstyr (software)	5500	
Forsikring	15000	
Sosialt - julegran/sommerfest	4000	
Bank omk., gebyrer	6500	(betaling for e-faktura, etc)
Styrehonorar	12000	
Prosjekter		
Garasje	100000 [1)]	
Fotballbane	6500 [2)]	
Adkomstveier	125000 [3)]	
Sum driftskostnader	**695500**	
Driftsresultat	**-209500**	

Inntekter fra Elbil-lading er basert på fakturaer fra Fortum, fratrukket faste avgifter, lys og varme i garasjen.

Noter fra budsjettlinjer:
1) Ikke mottatt noen fakturaer i 2024. Forventer noe i 2025, som ble avtalt før generalforsamlingen.
2) Ingen midler ble brukt av dette i fjor.
3) Dette er en avtale som ble inngått høst 2024, og som starter opp nå i vår.

Bredbånd/TV fra Telia faktureres separat (for tiden ca 523 kroner/mnd).

Vi budsjetterer med kraftig underskudd i år, da prosjektene så å si i sin helhet allerede er innbetalt gjennom tidligere velavgift.

7. Valg av styreleder

Generalforsamlingen bes foreslå kandidater. Styreleder stiller ikke til gjenvalg.

8. Valg av 3–5 styremedlemmer

Torbjørn og Jakob påtar seg ikke gjenvalg, og vi trenger derfor to nye styremedlemmer.

9. Valg av regnskapsfører

I og med at regnskapet føres eksternt trenger vi ikke lenger noen regnskapsfører. Håndtering av kvitteringer gjøres av styreleder, mens et annet styremedlem betaler regningene.

10. Valg av en person til å gjennomgå regnskapet

11. Infosaker

Engasjere arborist

Styret har fått noen innspill som nok vurderes best av en arborist. Styret tar kontakt med Treglede, et firma vi har gode erfaringer med for å:
- Se om vi kan få toppet tuja øverst mot veien.
- Sjekke tilstand på trær bak 17C/D.
- Vurdere om det kan settes opp en eller annen form for hekk oppe ved veien for å hindre innsyn.

Adkomstveier/uteareal

Vi aksepterte tilbud på dette sent i høst, og denne avtalen må følges opp nå på våren. Firmaet som skal gjøre dette har allerede kontaktet oss for å forhøre seg om oppstart, men på nåværende tidspunkt er det for mye tæle i bakken til at de kan starte.

Vedlikehold husker

Sent i høst/start av vinter ble det funnet noe råte i en av stokkene i huskene våre. For å være på den sikre siden, så må dette repareres før huskene tas i bruk igjen.

12. Andre saker

Fotballbanen vår

I 2022 fikk vi bygget støttemur/benk opp mot parkeringsplassen og i 2023 fikk vi bygd en trapp ned til banen. I 2024 var planen å få satt opp et rekkverk langs trappen, men vi fikk ikke tak i noen som kunne lage dette. Siden vi fremdeles har midler fra kommunen, foreslår styret at det bevilges 6 500 kroner, slik at vellet bidrar med omtrent like mye som kommunen. Alternativt må styret rapportere tilbake til kommunen og tilbakeføre midlene vi ikke har brukt.

Forslag til vedtak: Det bevilges 6 500 til fotballgruppa for fortsatt arbeid med fotballbanen/forsøk på å få laget et rekkverk.

Garasjen vår

Det har ikke skjedd så mye i garasjekomitéen i år. Thea er eneste gjenværende medlem i den opprinnelige komitéen, etter at Jon flyttet i høst. Dersom vi skal ha god fremgang her, så trenger denne komitéen flere engasjerte medlemmer!

Thea orienterer generalforsamlingen om status.

Styret mener det bør bevilges midler til garasjekomitéen, slik at ikke mangel på midler skal hindre fremdrift.

Forslag til vedtak: Det bevilges 100 000 kroner til garasjekomitéen.

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt			
3200 Årets velavgift		548 286,00	487 671,00
3201 Reduksjon for deltagelse dugnad		0,00	(55 000,00)
3230 Egenandel aktiviteter		171 373,00	85 889,00
Sum Salgsinntekt		**719 659,00**	**518 560,00**
Annen driftsinntekt			
8050 Utbytte fra Gjensidige		855,00	1 091,00
Sum Annen driftsinntekt		**855,00**	**1 091,00**
Sum driftsinntekter		**720 514,00**	**519 651,00**
Driftskostnader			
Lønnskostnad			
5330 Godtgjørelse til styre- og bedr		0,00	12 000,00
Sum Lønnskostnad		**0,00**	**12 000,00**
Annen driftskostnad			
6340 Strøm fellesanlegg		44 164,38	49 802,72
6550 Snøbrøyting		80 475,75	66 166,00
6551 Kostnader vårdugnad		14 580,00	12 007,10
6552 Datautstyr (software)		6 073,75	5 336,25
6559 Kostnader høstdugnad		6 581,09	14 027,00
6570 Plenklipping		64 885,00	61 120,63
6590 Strøing		0,00	3 685,00
6620 Reparasjon. og vedlikehold		41 906,90	151 612,92
6650 Get Tv og Bredbånd		171 309,60	175 361,20
6700 Revisjons- og regnskapshonorar		21 875,00	21 875,00
7500 Forsikring		9 000,93	10 935,98
7740 Sosialt - julegran/sommerfest		(1,00)	886,00
7770 Bank omk., gebyrer		1 699,75	1 231,25
Sum Annen driftskostnad		**462 551,15**	**574 047,05**
Sum driftskostnader		**462 551,15**	**586 047,05**
DRIFTSRESULTAT		**257 962,85**	**(66 396,05)**
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		**257 962,85**	**(66 396,05)**
Skattekostnad på ordinært resultat			
ORDINÆRT RESULTAT		**257 962,85**	**(66 396,05)**
ÅRSRESULTAT		**257 962,85**	**(66 396,05)**
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital			
8960 Overføringer annen egenkapital		257 962,85	(66 396,05)
Sum Overføringer annen egenkapital		**257 962,85**	**(66 396,05)**
SUM OVERF. OG DISP.		**257 962,85**	**(66 396,05)**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer			
1500 Kundefordringer		43 341,50	85 937,50
1530 Opptjent, ikke fakturert drifts		0,00	161 094,00
Sum Kundefordringer		**43 341,50**	**247 031,50**
Andre kortsiktige fordringer			
1700 Forskuddsbetalt kostnad		40 666,25	29 819,62
Sum Andre kortsiktige fordringer		**40 666,25**	**29 819,62**
Sum fordringer		**84 007,75**	**276 851,12**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920 DNB 1503.42.90234		607 380,18	179 379,10
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.		**607 380,18**	**179 379,10**
SUM OMLØPSMIDLER		**691 387,93**	**456 230,22**
SUM EIENDELER		**691 387,93**	**456 230,22**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
2050 Annen egenkapital		675 842,03	417 879,18
Sum Annen egenkapital		**675 842,03**	**417 879,18**
Sum opptjent egenkapital		**675 842,03**	**417 879,18**
SUM EGENKAPITAL		**675 842,03**	**417 879,18**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld			
2400 Leverandørgjeld		14 647,08	11 740,80
Sum Leverandørgjeld		**14 647,08**	**11 740,80**
Annen kortsiktig gjeld			
2960 Annen påløpt kostnad		898,82	26 610,24
Sum Annen kortsiktig gjeld		**898,82**	**26 610,24**
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 545,90**	**38 351,04**
SUM GJELD		**15 545,90**	**38 351,04**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**691 387,93**	**456 230,22**

Referat fra generalforsamling

Teams-møte, torsdag 27. mars klokken 20.

Følgende husstander var til stede:

9B, 9C, 9D, 11B, 11A, 11C, 11D, 13B, 13C, 13D, 15A, 15B, 15D, 17A, 17B, 17C, 17D, 19A, 19B, 19D, 21B, 21C, 21D,

1. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen ble godkjent

2. Valg av møteleder

Eivind Kvedalen ble valgt til møteleder

3. Valg av referent og et medlem til å undertegne protokollen sammen med referenten

Ingunn Wetterstad ble valgt til referent. Torbjørn Müller ble valgt til å undertegne protokollen.

4. Årsberetning

- God likviditet.
- Rettet opp flom og vannskader. Satt av penger, men forsikring dekket.
- Byttet entreprenør angående snørydding og plenklipping.
- Planlagt å utarbeide uteareal, dette ble litt forsinket - men er nå snart ferdig.
- Dugnader er gjennomført etter planen. Godt oppmøte.
- Festkomiteen har organisert sommerfest og julegrantenning.

5. Regnskapet

Jon Einebærblom, som skulle gjennomgå regnskapet har flyttet. Alle beboere har hatt mulighet til å se regnskapet, men ingen har meldt interesse.

Per nå har vi en del penger på bok, både på grunn av at forsikringen dekket skadene etter flommen og at vi tok inn penger i fjor som ikke er brukt.

Regnskapet ble godkjent.

6. Budsjett

Velavgiften er i all hovedsak inntektsposten

Foreslått å sette ned velavgiften. Men - kontroll på lekeplassen har vist råte. Behov for utbedring eller nytt huskestativ. To firmaer har vært på befaring. Noe kan gjøres på dugnaden for å spare penger.

Styret foreslår å utvide posten «stell av uteområder» - sette av 100 000 kroner til.

Driftsresultatet vil i så fall bli minus 309 500 kroner hvis vi beholder 12000 i velavgift.

Budsjettet ble vedtatt.

7. Valg av styreleder

Eivind Kvedalen ble gjenvalgt til styreleder under forutsetning at noen tar over fra neste generalforsamling.

8. Valg av 3–5 styremedlemmer

Torbjørn og Jacob stiller ikke til gjenvalg i styret.

David i 11D og Per Espen i 19 B velges til nye styremedlemmer.

9. Valg av regnskapsfører

I og med at regnskapet føres eksternt trenger vi ikke lenger noen intern regnskapsfører.

Håndtering av kvitteringer gjøres av styreleder, mens et annet styremedlem betaler regningene.

10. Valg av en person til å gjennomgå regnskapet

Thea Collett ble valgt til å gjennomgå regnskapet.

11. Infosaker

- Arborist: en arborist vil bli engasjert for å se på noen trær bak 17C/17D.
- Uteareal: Snart ferdig med stiene som skal lages.
- Lekeplassen: Vedlikehold av husker, men generelt mye som må ordnes på lekeplassen. Strenge krav til sikkerhet.

12. Andre saker

Fotballbanen vår. Styret foreslår å bevilge 6500 kroner til fotballgruppa. Målet er å lage et rekkverk. Vedtatt.

Garasjen vår:

Referatført tilbake til 1983 at garasjen er i dårlig stand. Det kom et forslag i 2021 som ble for voldsomt. Prosessen har gått ganske sakte. Takstrapporten viser at garasjene er i svært

dårlig stand. Denne er sendt ut til alle husstander tidligere, og vil sendes på nytt. Konklusjonen er at noe må gjøres.

Når vi har et forslag og en tegning, kan vi ha en forhåndskonferanse med kommunen som er uforpliktende for begge parter. Deretter kan vi få prisoverslag. Vi kommer til å trenge en prosjektleder og en entreprenør. Finansiering må vi også ha en plan for.

Thea gikk gjennom et forslag og tegninger.

Nytt forslag er carport. Dette vil bli noe kostnadsbesparende og ta noe mindre plass.

Skissen som legges frem kan ses på som et kompromiss.

Svein Fiedler meldte seg til å bli med i carport-komiteen.

Forslaget om å bevilge 100 000 kroner til komiteen for å arbeide videre med forslaget ble vedtatt.

OSLO, 1. APRIL 2025

Oslo, 2. april 2025
Ingunn O. Wetterstad

Vedtekter for Bekkefaret Vel

(Vedtatt på generalforsamling 22.10.1962, og sist endret på generalforsamling 25.03.2015.)

§ 1. Grunnlag og medlemskap

Grunnlaget for Bekkefaret Vel er den felles erklæringen som er tinglyst på hver enkelt av eiendommene gnr. 28 bnr. 696/723, Bekkefaret 9–21, Oslo, 17.10.1960. Kopi av denne erklæringen følger vedtektene som bilag.

Samtlige 28 nåværende og fremtidige eiere/festere av gnr. 28 bnr. 696/723, Bekkefaret 9–21, Oslo har plikt til å være medlemmer av Bekkefaret Vel. Når en eiendom selges, er selger ansvarlig for å overlevere gjeldende vedtekter, vedlagt ovennevnte erklæring og gjeldende husordensregler.

Angående bruksrett til fellesanlegg og fellesareal og opparbeidelse av tomter og fellesareal henvises også til denne erklæringen.

§ 2. Formål

Bekkefaret Vel har til formål:

a. å administrere driften av garasjeanlegg, ungdomsrom (det fhv. vaskeriet) og utstyr som er bygget på festet gnr. 28 bnr. 82 og som eies av Vellets medlemmer i fellesskap.

b. å administrere vedlikeholdet av adkomstveien, plassen foran garasjene og veiene som fører til fellesarealet, samt vedlikeholdet av husenes hovedvann- og kloakkledninger.

c. å administrere den delen av medlemmenes festede eiendommer som er utlagt til fellesareal, inkludert lekeplass og annet felles utstyr.

d. å administrere utvendig maling av husene, samt vedlikehold av tak og piper.

e.å medvirke til at medlemmene viser hensyn til hverandre på så vel egen som på fellesarealets grunn, og at de holder sine eiendommer i god stand.

§ 3. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i Bekkefaret Vel utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år i mars måned. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 15 av medlemmene møter eller er representert.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med minst 14 dagers varsel. Sammen med innkallingen skal følge: Styrets årsberetning, regnskap og budsjett for neste års drift.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i de saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som et medlem ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen dersom medlemmet setter frem krav om det senest innen 1. februar.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal skje skriftlig til medlemmene med minst 10 dagers frist.

Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig om minst 15 medlemmer møter eller er representert.

§ 4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent og et medlem til å undertegne protokollen sammen med referenten
4. Styrets årsberetning
5. Regnskap
6. Budsjett
7. Valg av styreleder
8. Valg av 3-5 styremedlemmer
9. Valg av regnskapsfører
10. Valg av en person til å gjennomgå regnskapet
11. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 5. Møteledelse – Avstemning

Endring av vedtekter og husordensregler krever 2/3 flertall. Alle andre saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Medlemmene kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.

§ 6. Styret

Styret skal bestå av en leder og 3-5 styremedlemmer. Styret representerer Bekkefaret Vel utad og iverksetter generalforsamlingens beslutninger. Om mulig skal alle de tre blokkene være representert i styret.

Funksjonstiden for styrets medlemmer skal være 1 år. Leder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede.

Styret kan ikke treffe vedtak om saker som må ansees å berøre en blokk mer enn de andre, hvis ikke representanten for den blokken som er mest berørt i saken er tilstede. Saker av denne kategori kan av et styremedlem forlanges fremmet for generalforsamlingen som kan omgjøre eller stadfeste Styrets beslutning.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett.

Styret plikter å føre referat fra alle styremøter, samt protokollføre alle vedtak.

Styret ivaretar Vellets forretningsførsel.

Styret kan pålegge medlemmene å medvirke til vedlikehold av Vellets fellesanlegg og fellesareal gjennom dugnad eller annet bidrag.

§ 7. Husordensregler

Styret skal behandle forslag til endring av husordensreglene for Bekkefaret Vel før de forelegges generalforsamlingen, som har vedtaksrett. Etter at et slikt vedtak foreligger, er husordensreglene bindende for medlemmene.

Husordensreglene kan også inneholde nærmere bestemmelser om grensene for egenareal og fellesareal, samt om bruken av disse.

§ 8. Årskontingent

Velets utgifter skal dekkes av årskontingent fra medlemmene. Hvis ikke Styret gjør annet vedtak, skal årskontingenten betales med ¼ i første måned av hvert kvartal. I 1. kvartal brukes satsen fra foregående år.

Årskontingenten fastsettes hvert år av generalforsamlingen, og medlemmene er pliktige til å betale kontingenten utskrevet av Styret eller den dette utpeker, slik det bestemmes av generalforsamlingen.

Årskontingenten skal settes så høyt at Vellet til en hver tid har til rådighet rimelige disponible midler.

Dersom en årskontingent skulle være satt for lav til å dekke Vellets utgifter, har styret rett til å innkreve en 28. del av manglende beløp av hvert medlem med 30 dagers frist.

§ 9. Forsikring og utleie av hus

Samtlige medlemmer har plikt til alltid å holde sine hus forsvarlig forsikret. Brann (fullverdi), vannledningsskade og ansvarsforsikring er minste krav. Medlemmene har oppgaveplikt til Styret over løpende forsikringer.

Dersom et medlem leier bort sin eiendom, skal utleier informere Styret om dette i forkant. Utleier og leietaker skal bekrefte skriftlig at de er kjent med Vellets vedtekter, tinglyste erklæring og husordensregler og forplikter seg til å rette seg etter disse.

Hvis et medlem ikke skal bo i huset, skal medlemmet skriftlig informere Styret om sin boligadresse, kontaktadresse, telefonnummer og e-post-adresse. Medlemmet skal til en hver tid holde Styret informert om adresseendringer. Medlemmet skal også til enhver tid holde Styret informert om hvem som bor i huset.

§ 10. Endringer i vedtektene

Endringene i Vellets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Husordensregler for Bekkefaret Vel – 29.03.2023

Utarbeidet i henhold til Vedtekter for Bekkefaret Vel. Vedtatt på generalforsamling 22/10-1962 og sist endret på generalforsamling 29/03-2023.

1. Vedlikehold og endring av husene

Generalforsamlingen avgjør når medlemmenes hus skal males utvendig. Generalforsamlingen bestemmer også antall strøk, farge og malingstype. Utvendig maling skal skje under ett for hele bebyggelsen. Styret plikter å innhente anbud fra minst 2 firmaer.

Vedlikehold og reparasjoner av skader på grunnmur, utvendig veggkledning, tak, takrenner på de enkelte boliger og garasjeanlegg kan utføres av Velet for dettes regning hvis styret finner det berettiget. Tvistesaker innbringes for generalforsamlingen. Skader som skyldes uaktsomhet, kan styret pålegge den eller de ansvarlige å utbedre for egen regning. Medlemmene er pliktige til å få alt vedlikeholdsarbeid og reparasjoner fagmessig utført.

Alle endringer som har innflytelse på husenes utseende og felles tekniske installasjoner reguleres i utgangspunktet av plan og bygningsloven. Alle endringer skal meldes skriftlig og med tegning til styret før de byggemeldes. Styret kan kreve at gjennomførte endringer som ikke er godkjent i henhold til plan og bygningsloven fjernes.

2. Egenareal

Som egenareal er å regne 4 m målt fra husets vegger, eller frem til opparbeidet vei eller gangvei. Hvis denne ligger nærmere enn 4 m. De samme avstander gjelder for gavlhus, unntatt gnr. 28 bnr. 696, Bekkefaret 21 D, der hele gavlarealet er utlagt til fellesareal. Foran husene gjelder opparbeidet areal, frem til asfaltkant. Det skal være fri passasje rundt alle blokkene.

Dersom det skulle vise seg at disse grensene ikke er hensiktsmessige, kan styret foreslå endringer som forelegges generalforsamlingen for godkjenning. Beplantning på egenarealer skal ikke være til sjenanse for naboer.

3. Fellesareal, inkludert områdene foran garasjene

Alle beboere har ansvar for å holde fellesarealene i god stand. Dersom det er ønske om å gjøre endringer på fellesarealer, må skriftlig søknad sendes styret, eventuelt kan saken tas opp på generalforsamling.Velet avholder minimum en vårdugnad og en høstdugnad for å vedlikeholde fellesarealene. I tillegg kan styret innkalle til dugnader ved behov. Generalforsamlingen vedtar størrelsen på rabatt i velavgift for de som deltar på avtalt(e) dugnad(er).

4. Søppel

Normalt husavfall: Det skal ikke settes søppel utenfor søppelkassene. Søppel skal pakkes godt inn, og lokkene lukkes godt igjen. Brennende eller varm aske skal ikke legges i kassene.

Papir og kartong: Legges i egne kasser for papirinnsamling.

Hageavfall: Velet leier normalt inn containere ved vår- og høstdugnad. Det er tillatt å kaste hageavfall i disse containerne. Hageavfall skal i mellomtiden oppbevares på anvist sted bestemt av styret eller generalforsamlingen.

Kompost: Kompost, i form av gress og rent plantemateriell, kan kastes på anvist sted, bestemt av styret evt. Generalforsamlingen.

Annet avfall: Alt annet avfall er de enkelte husstander selv ansvarlig for å fjerne.

5. Garasjer og parkering

Garasjene er i utgangspunktet fellesareal. Alle endringer av garasjene skal fremlegges for styret. Garasjene skal vedlikeholdes i samsvar med generalforsamlingens styrets vedtak.

Parkering foran garasjene og på gårdsplassen er sterkt uønsket da det kan umuliggjøre inn- og utkjørsel fra garasjer, samt skape uoversiktlige trafikkforhold der småbarn leker. Biler henvises til parkeringsplassen ved bensinstasjonen eller evt. annen lovlig parkeringsplass ved hovedveien. I nødsfall eller ved gjentatte, unødige parkeringer på fellesarealene, kan styret beordre borttauing av biler.

Lading av elbiler skal gjøres på egnet stikk i garasjeanlegget, og det tillates ikke å lade fra eget hus.

Rengjøringsarbeid av biler, sykler o.l. må ikke innebære at kjemikaler e.l. renner ned på beboernes egenarealer.

6. Fellesbod

Fellesboden nederst i garasjebygget, ved siden av garasjen til 9A, brukes som felles oppbevaringsrom for sykler, sykkelvogner, akebrett og lignende av vellets beboere.

Fellesboden benyttes også som arkiv for styret, og til oppbevaring av felles materialer som må lagres frostfritt (for eksempel maling og visse andre kjemikalier).

Før hver vårdugnad skal boden tømmes for gjenstander for rengjøring. Gjenstander som ikke er flyttet ut til rett tid har vellet rett til å avhende.

8. Forholdet til naboer

Alle plikter å ta aktivt hensyn til sine naboer. Dette medfører å varsle naboer og eventuelt be om tillatelse for aktiviteter som kan være til sjenanse.

Dette medfører spesielt:

- Ved bruk av fellesareal skal utvises tilbørlig hensyn
- Forutsetningen for å holde husdyr er at det ikke er til betydelig sjenanse for de øvrige beboerne, spesielle hensy skal tas til barnas mulighet for lek.
- Normalt bør støy som åpenbart er egnet til å sjenere naboene unngås i tiden kl.23.00-07.00. Kan dette ved enkelte anledninger ikke unngås, bør man vise det hensyn å varsle naboene på forhånd.
- Høyttaler og musikkinstrumenter må ikke brukes slik at naboene sjeneres.
- Ervervsmessig musikkundervisning kan ikke foretas av medlemmene uten skriftlig tillatelse fra styret.

Tvister skal forsøkes løst i minnelighet. Tvister kan fremlegges for styret.

9. Endring av husordensreglene

Etter vedtektenes § 7 må endringer i husordensreglene forelegges generalforsamlingen til godkjenning.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00

SF/NU.

KOPI

Oslo, den 22-3-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 28, bnr. 82+83+620, hus A, Bekkefaret 11.

Journalnr.
58/1182.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28-2-1963.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen.

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen.

Ansvarshavende
Tømmermester John Mejlænder Larsen, Bestumveien 6 H, Bestun.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

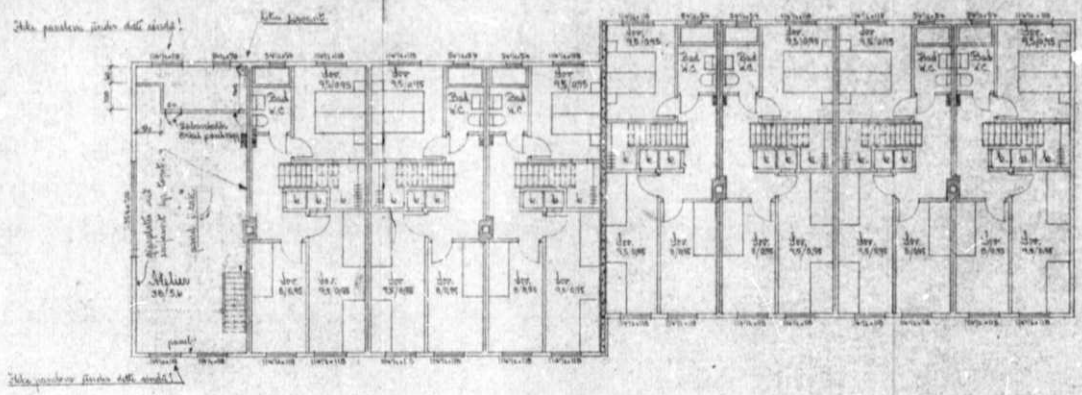
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

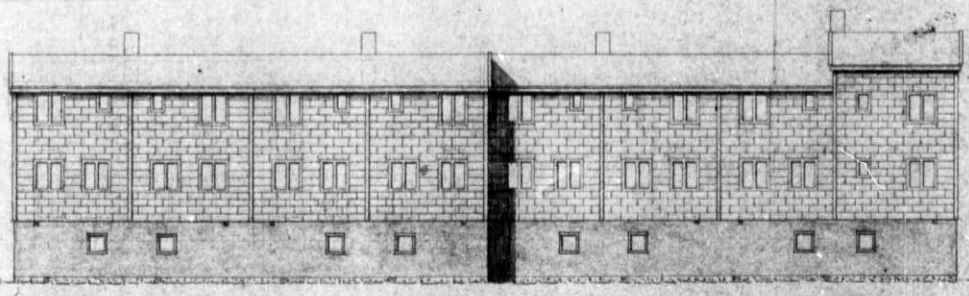
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. R. A. 673/62. —

HELIOTOGRAFERT 19 X



Plan av 2. etg



Fasade mot øst

9 OKT 195

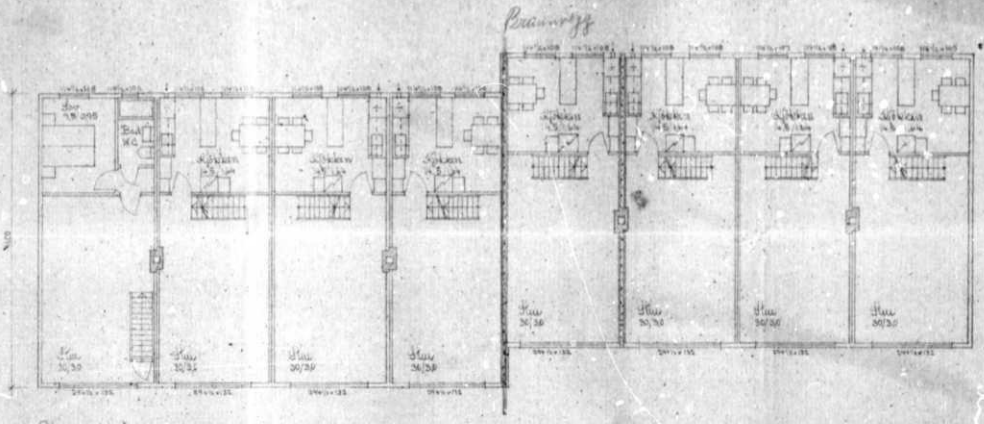
9

Tegn.nr 19.33

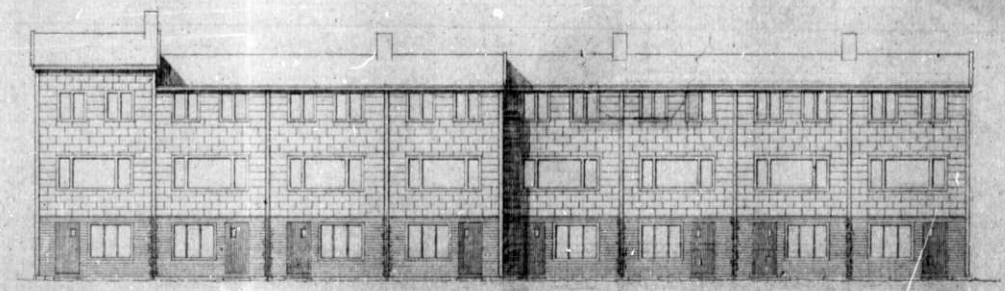
Heloasgrus type 830, hus 4.
Gnr. 28, Bnr. 82-83, Bekkefaret
Plan og fasade – mål 1:100
Oslo 21-6-1938 – Heloasg-Bygg

2

MEDFOTOGRAFERT - 19 X



Plan av 1. lig.



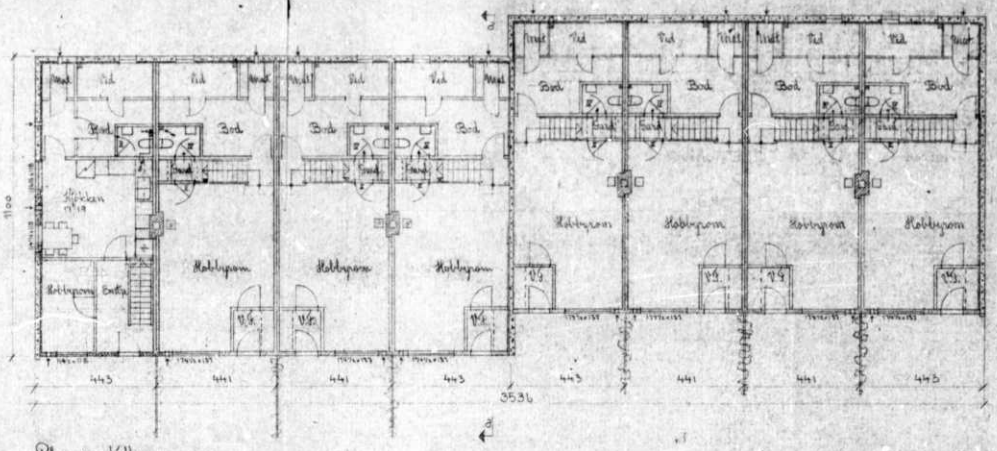
Vestre snøs mot

6

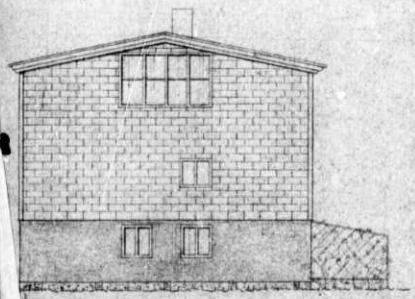
Tilvaagshus type 830, hus A.
Gnr. 28, Bnr. 82-83, Bekkefaret
Plan og fasade – mål 1:100
Dato 24.4.1958 — Tilvaag-Bygg.
Rettet 7/6-58.

1

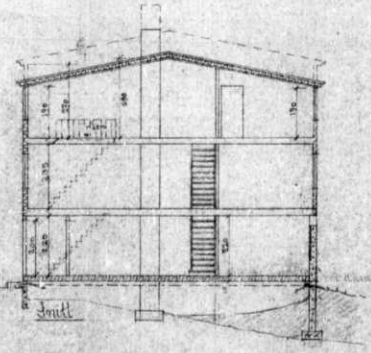
NEDFOTOGRAFERT. 19 X



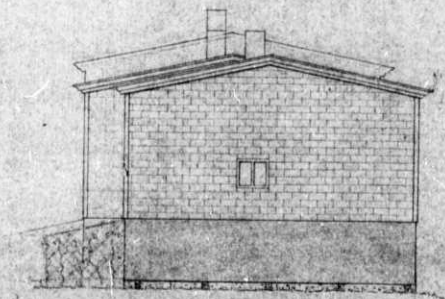
Plan av kjeller



Fasade mot nord



Snitt



Fasade mot øst

OSLO BYGNINGSINSPEKSJON
MOTTATT
9 OKT

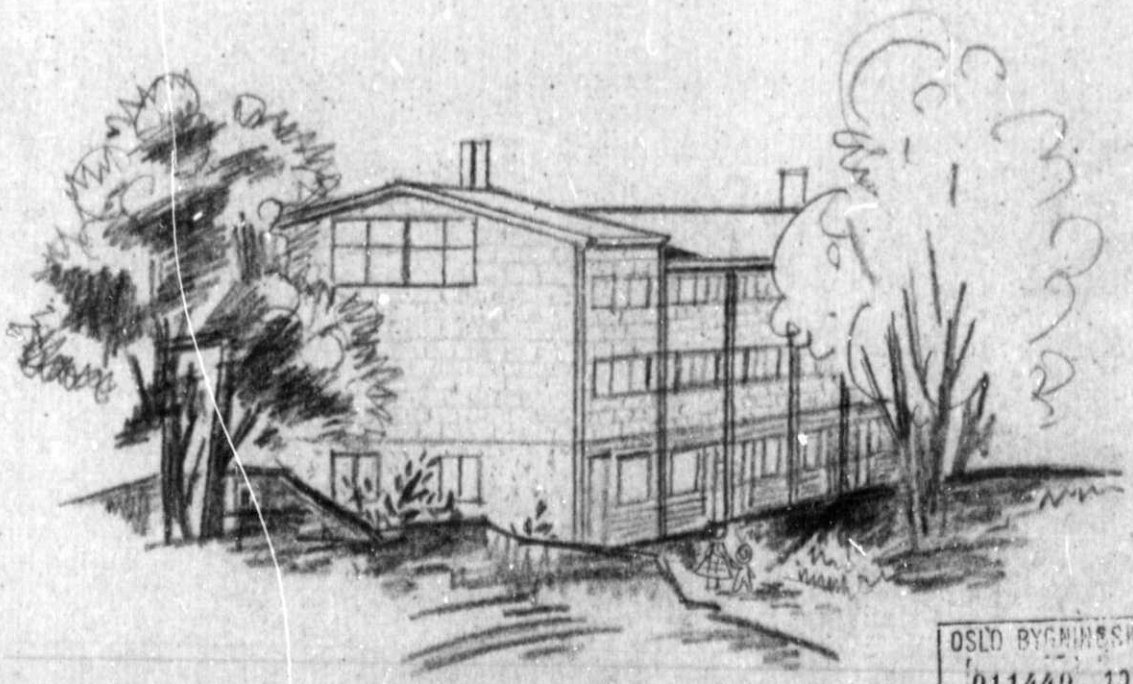
10

Tegn nr. 19.31

Idrettshus type 830, hus A
Gnr. 28, Bnr. 82-83, Bekkelaget
Plan, snitt og fasader – målt 1:100
Oslo 21-4-1958 – Idrettsbygg
Rettet 6-8-59 "

K

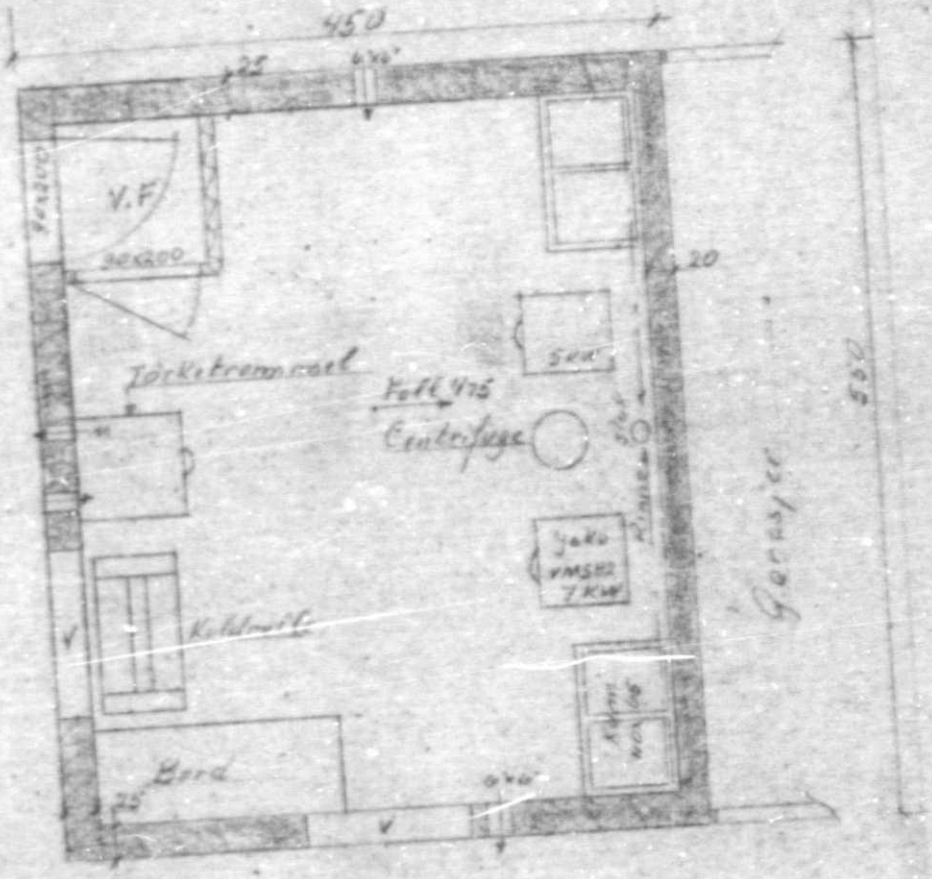
WEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
011449 10.JUN.58
Gnr. Bnr.

Bakkefaret - Ullern
9/6-58. O.S.

NEDFOTOGRAFERT 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000 13.SEP.58
Gnr. Bnr.

Gnr. 26 Bnr. 82-83 Bekkefaret
Vaskeri M 1:50
Selvbetj. Bygg
Tegn. nr. 8

9/9-58 RS.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bekkefaret Vel /Thomas Wetting
Bekkefaret 21B
0280 OSLO

Dato: 12 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309542-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEKKEFARET 9 A - D	Eiendom:	28/720
Tiltakshaver:	Bekkefaret vel v/Thomas Wetting	Adresse:	Bekkefaret 21B, 0280 OSLO
Søker:	Bekkefaret Vel /Thomas Wetting	Adresse:	Bekkefaret 21B, 0280 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

TILLATELSE - BEKKEFARET 9 A - D

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1 – 5, og utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 10.05 2004 ,og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Innsendt melding er omgjort til søknad, jfr § 21 i SAK, da etaten har krevd at prosjektet legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 94.

Søknaden omfatter etablering av verandaer med tilhørende endringer av vinduer og dører.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Spesielle forhold:
Meldingen omfattet i utgangspunktet hele husrekken fra 9A – D og 11 A – D, men er delt i to separate saker for å kunne falle innefor meldingsordningen når det gjelder m².
For enkelthets skyld er ikke denne saken omgjort til melding igjen, men behandlet som en tillatelse for Bekkefaret 9 A – D.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 2864, vedtatt 14.05 2004. Området er regulert til byggeområde for bolig.

Estetiske krav:
Bekkefaret vel er et rekkehusområde bygget i 1958, bestående av 28 boenheter med hver sitt gnr/bnr 28/696 – 732. Gnr. 28 bnr. 82 er et felles areal knyttet til området hvor alle eier en 28. del.
Rekkehusene består av 3 bygningsvolumer med henholdsvis 8 og 12 boenheter.
Det vises til etatens vurdering av tiltakets utforming sett samlet for Bekkefaret vel i vår sak nr. 2003 07613.
Etter plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 74.2, og estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter, utforming og tilpasning til eksisterende bygning. Tiltaket anses å tilfredsstille de lovfestede krav.

Beliggenhet og høydeplassering:
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det var i utgangspunktet tre meldinger for etablering av verandaer på samtlige av velets boliger, fra Bekkefaret 9 A til og med 21 D. To av sakene hadde mangler, mens saken for Bekkefaret 17A til og med 21D hadde i tillegg protest fra en av velets beboere. Etaten valgte å omgjøre alle til søknad for å kunne behandle hele prosjektet under ett.
I første omgang vil utbyggingene i 9A tom 15 D godkjennes da de har lik utforming. Samtykke til eksplisitt plassering i tomtegrenser er innhentet fra beboerne.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltak for Bekkefaret 9 A – D er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjent forenklet avfallsplan som samtidig er gjort gjeldende for sak nr. 200404563.

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

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal tiltakshaver sende skriftlig melding til kommunen om dette.

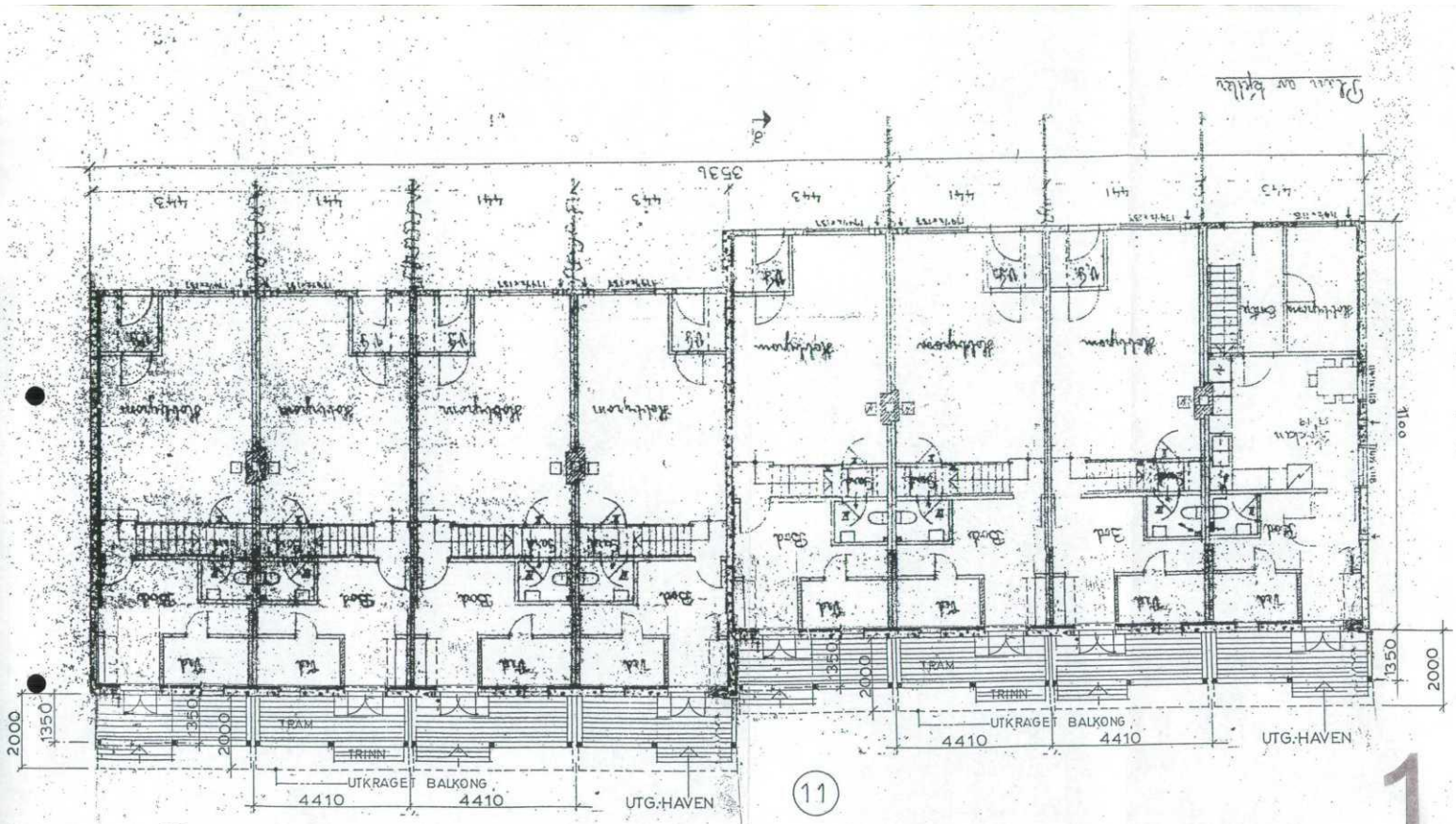
Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart



ALLE ENHETER FÅR BALKONG FRA 1. ETG.
3 stk SØYLEFUNDAMENTER PR. BALKONG
TRETRAM U/ BALKONG
TRINN TILPASSES EKSIST. TERRENG
NB : SØYLER SKAL FØRES HELT NED TIL TERRENG

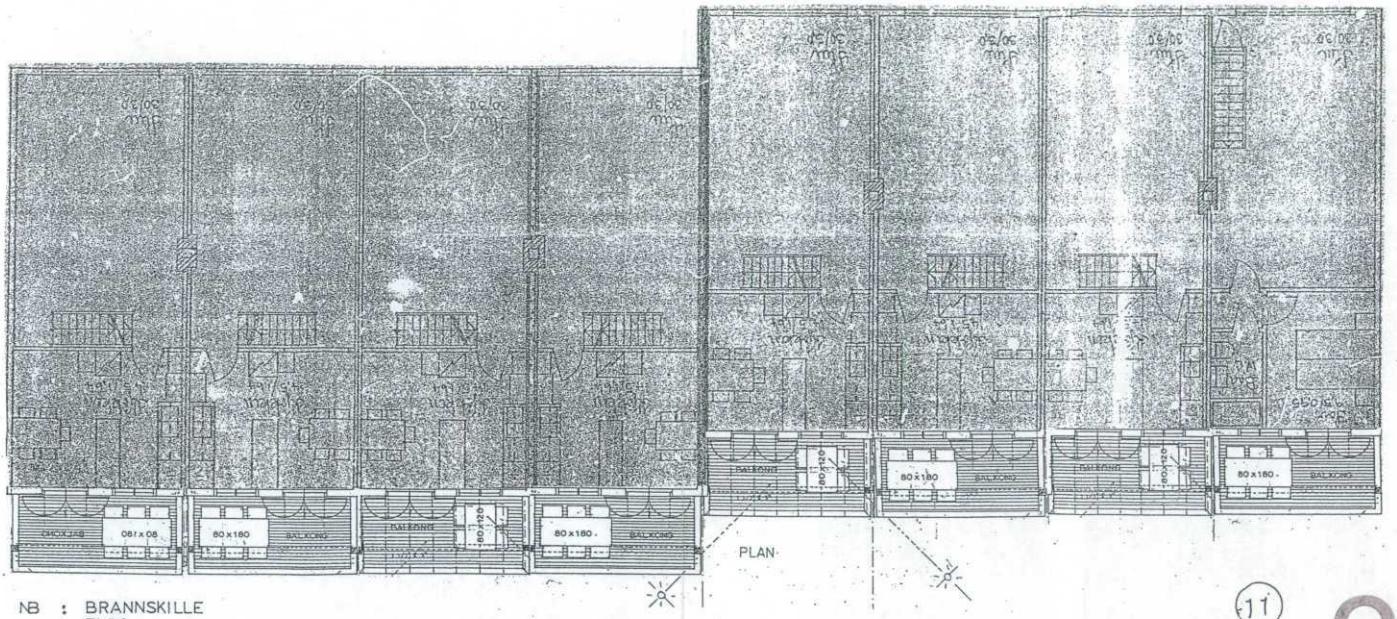
SAK BEKKEFARET VEL

TITTEL PLAN KJELLER U/BALKONGER

Målestokk	Dato	Sign.	Tegn. nr.	Indeks
1:100	1/9 . . 2003		A 014	

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER



NB : BRANNSKILLE
EI 30
MELLOM BOENHETER

(9)

NB : BRANNSKILLE
EI 30
MELLOM BOENHETER

TO-FLØYET GLASSDØR
ERSTATTER EKSIST. VINDU

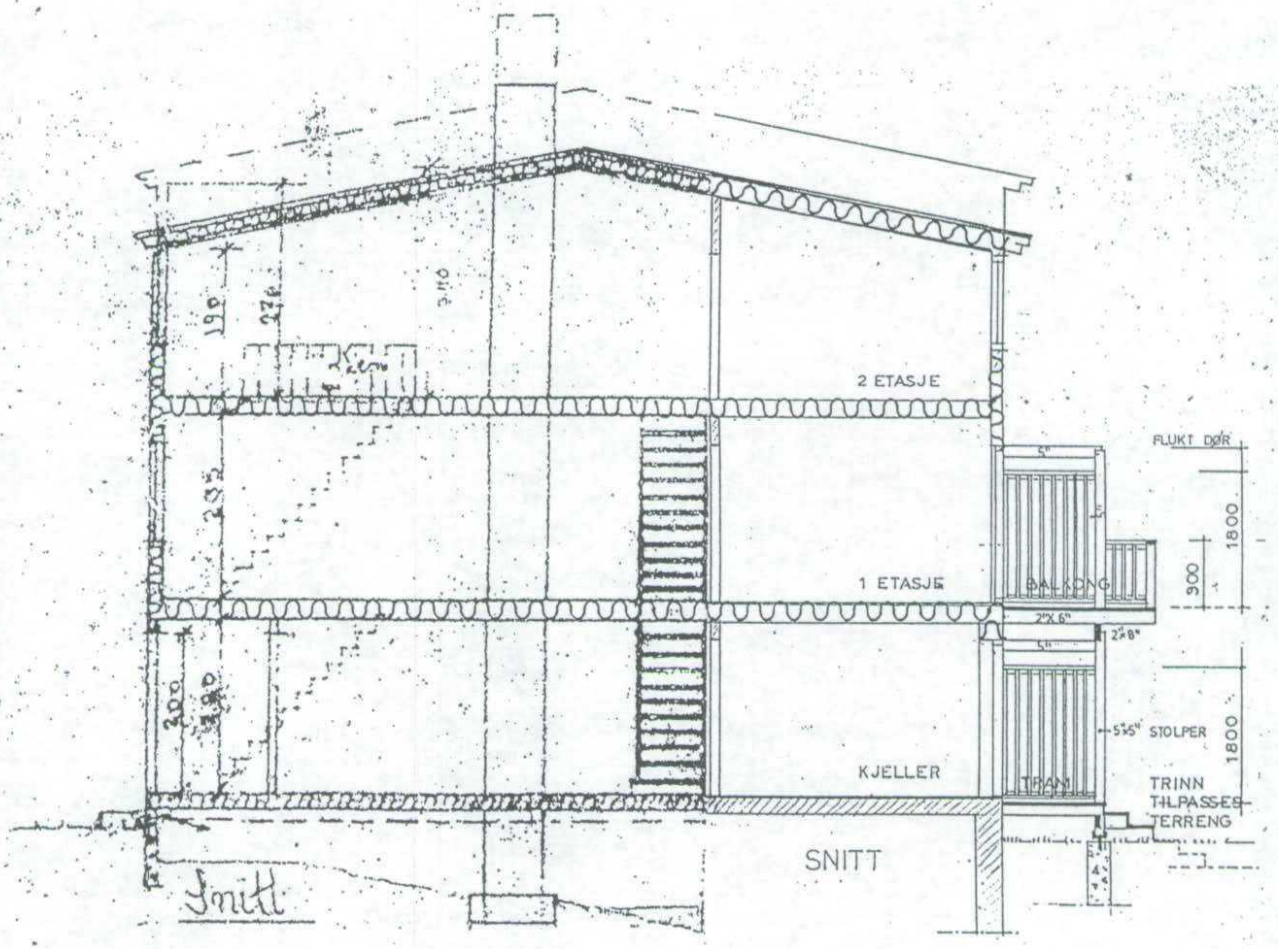
(11)

2

SAK	BEKKEFARET VEL			GNR	-723
TITTEL	PLAN BALKONGER 1.ETG no 9/11				
	Målestokk 1:100	Dato 1/9 2003	Sign.	Tegn. nr. A015	Indeks

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER



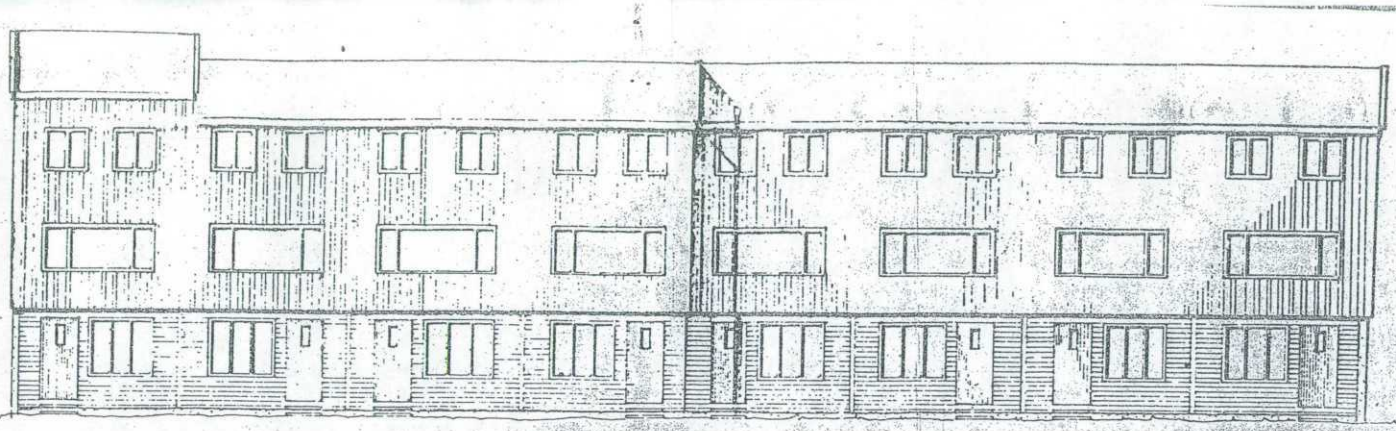
EKSISTERENDE BOLIG — BALKONG

3

SAK	BEKKEFARET VEL			GNR 28 / 696 – 723	
TITTEL	SNITT BALKONGER				
	Målestokk 1:100	Dato 1/9 2003	Sign.	Tegn. nr. A016	Indeks

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER



VEST

4



3536

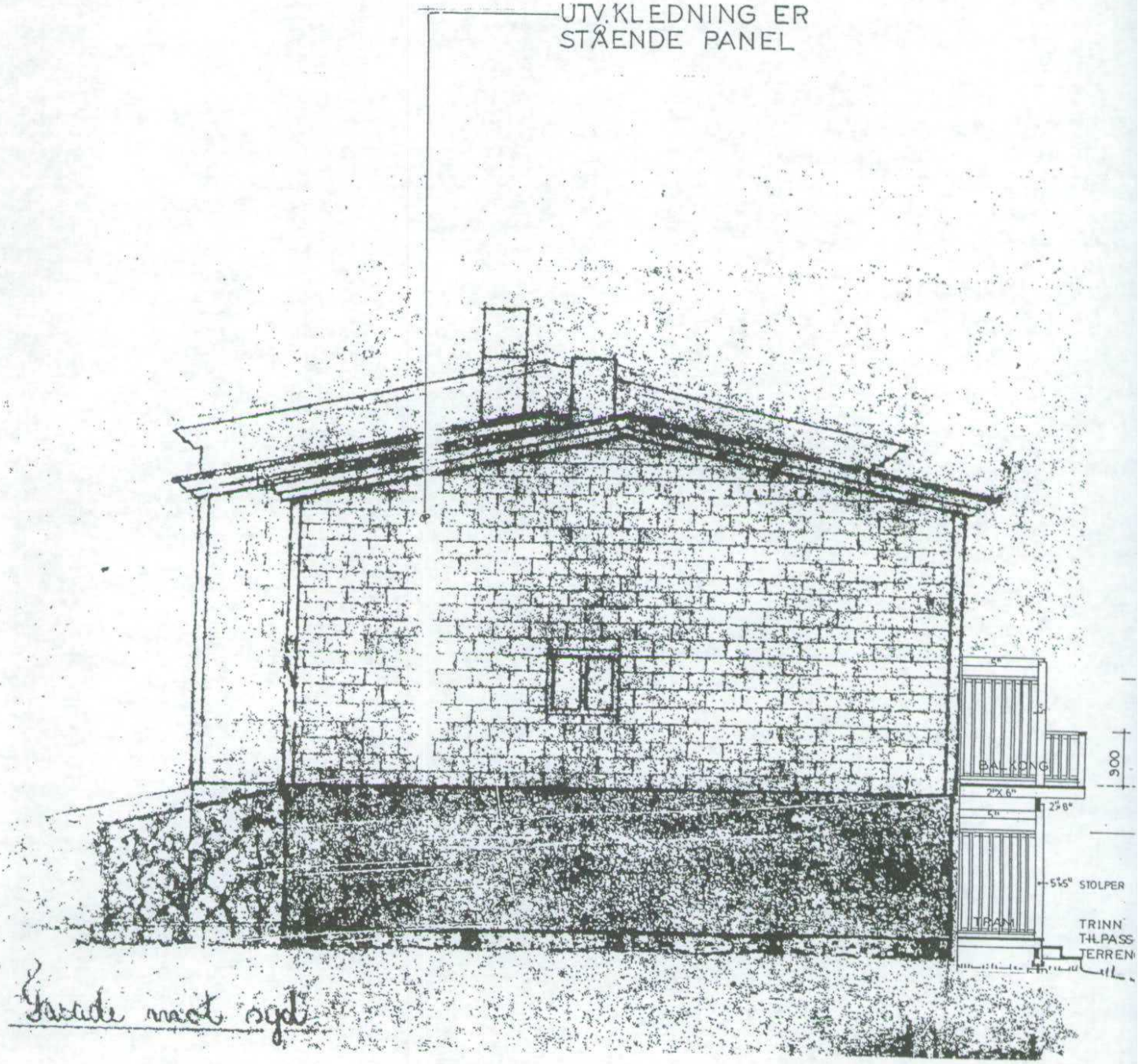
ØST

9-11

SAK	BEKKEFARET VEL				GNR 28 / 716-723
TITTEL	FASADE BALKONG - ØST				
☐	Målestokk 1:100	Dato 1/9 2003	Sign.	Tegn. nr. A 019	Indeks

■ **AMDAHL STRØM & CAPPELEN** ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER



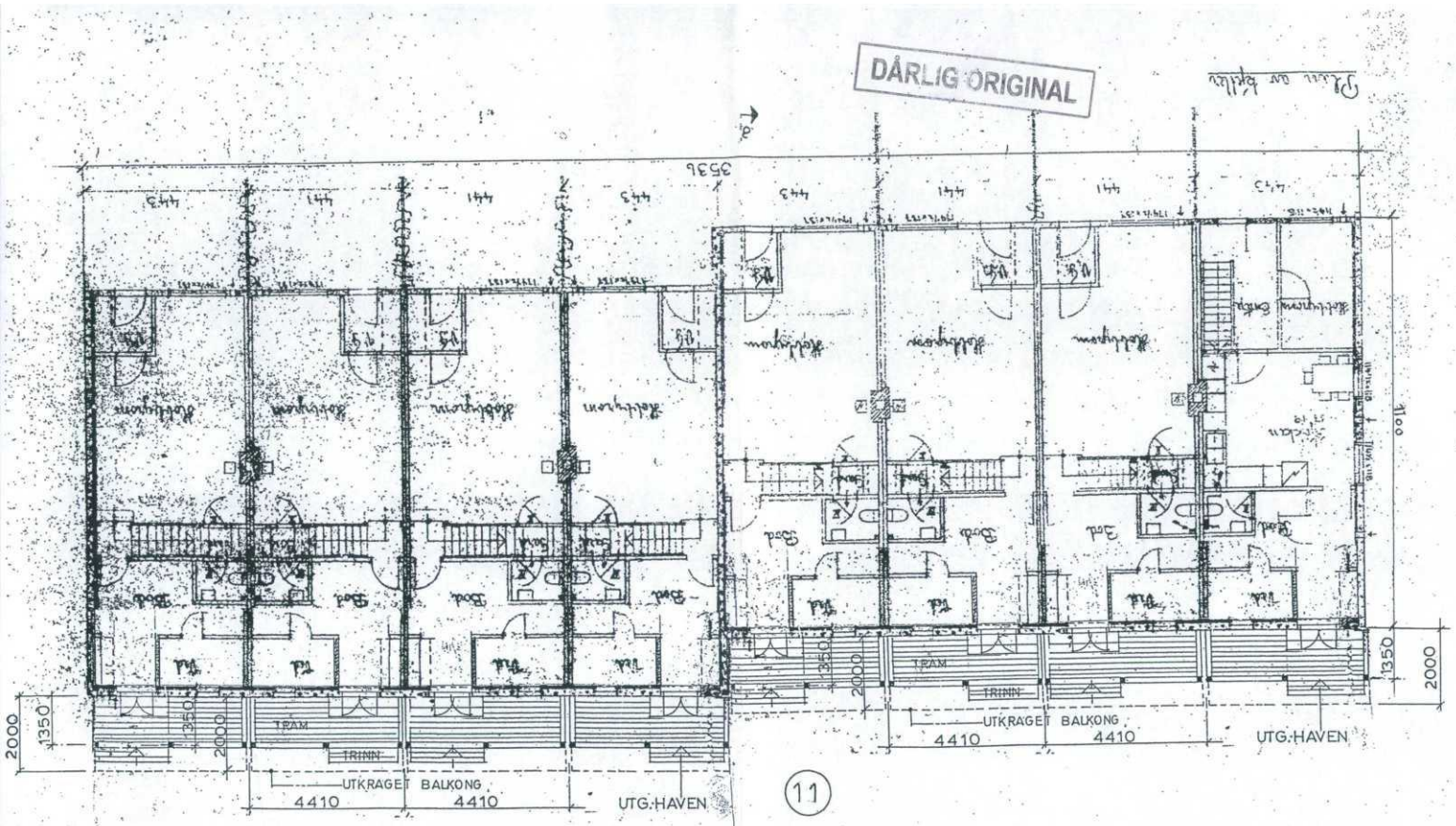
5

SAK	BEKKEFARET VEL			GNR 28 / 696 – 723	
TITTEL	FASADE SYD - BALKONGER				
☐	Målestokk 1:100	Dato 1. SEPT. 2003	Sign.	Tegn. nr. A017	Indeks

■ **AMDAHL STRØM & CAPPELEN** ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER

DÅRLIG ORIGINAL



ALLE ENHETER FÅR BALKONG FRA 1. ET G.
3 stk SØYLEFUNDAMENTER PR. BALKONG
TRETRAM U/ BALKONG
TRINN TILPASSES EKSIST. TERRENG
NB : SØYLER SKAL FØRES HELT NED TIL TERRENG

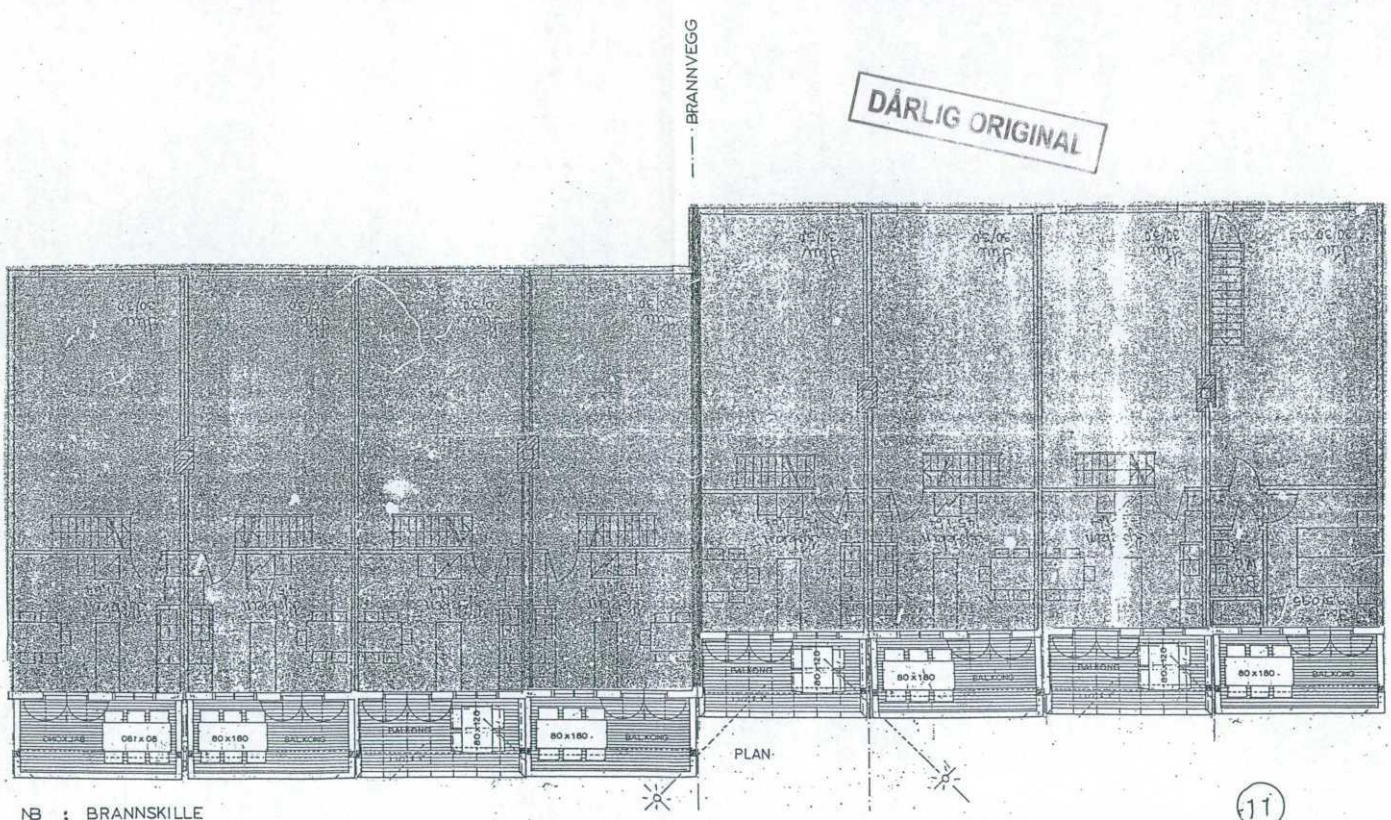
SAK BEKKEFARET VEL

TITTEL PLAN KJELLER U/BALKONGER

Målestokk	Dato	Sign.	Tegn. nr.	Indeks
1:100	1/9. . 2003		A 014	

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER



NB : BRANNSKILLE
EI 30
MELLOM BOENHETER

(9)

NB : BRANNSKILLE
EI 30
MELLOM BOENHETER

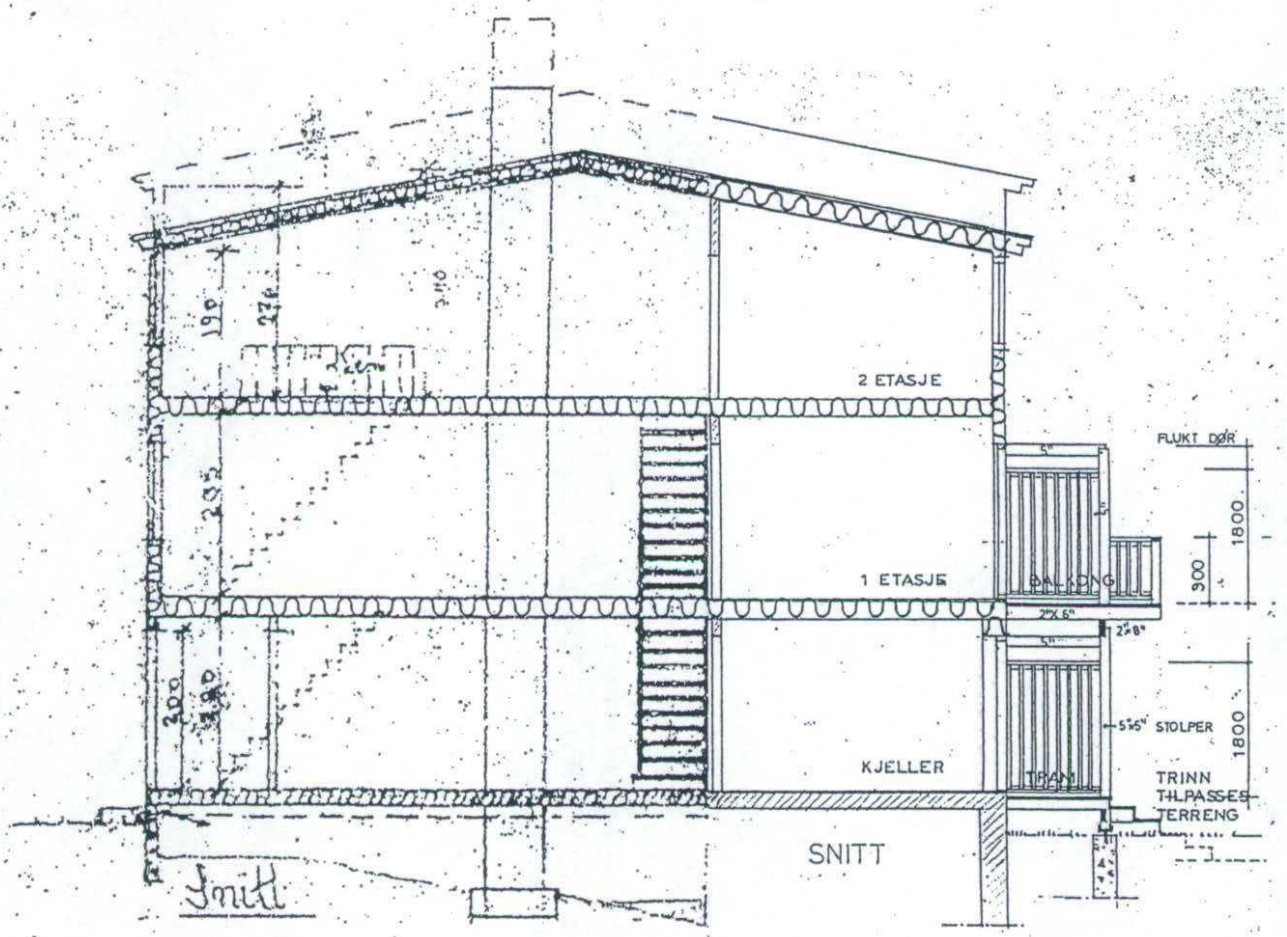
TO-FLØYET GLASSDØR
ERSTATTER EKSIST. VINDU

(11)

SAK	BEKKEFARET VEL			GNR	-723
TITTEL	PLAN BALKONGER 1.ETG no 9/11				
	Målestokk 1:100	Dato 1/9 2003	Sign.	Tegn. nr. A015	Indeks

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

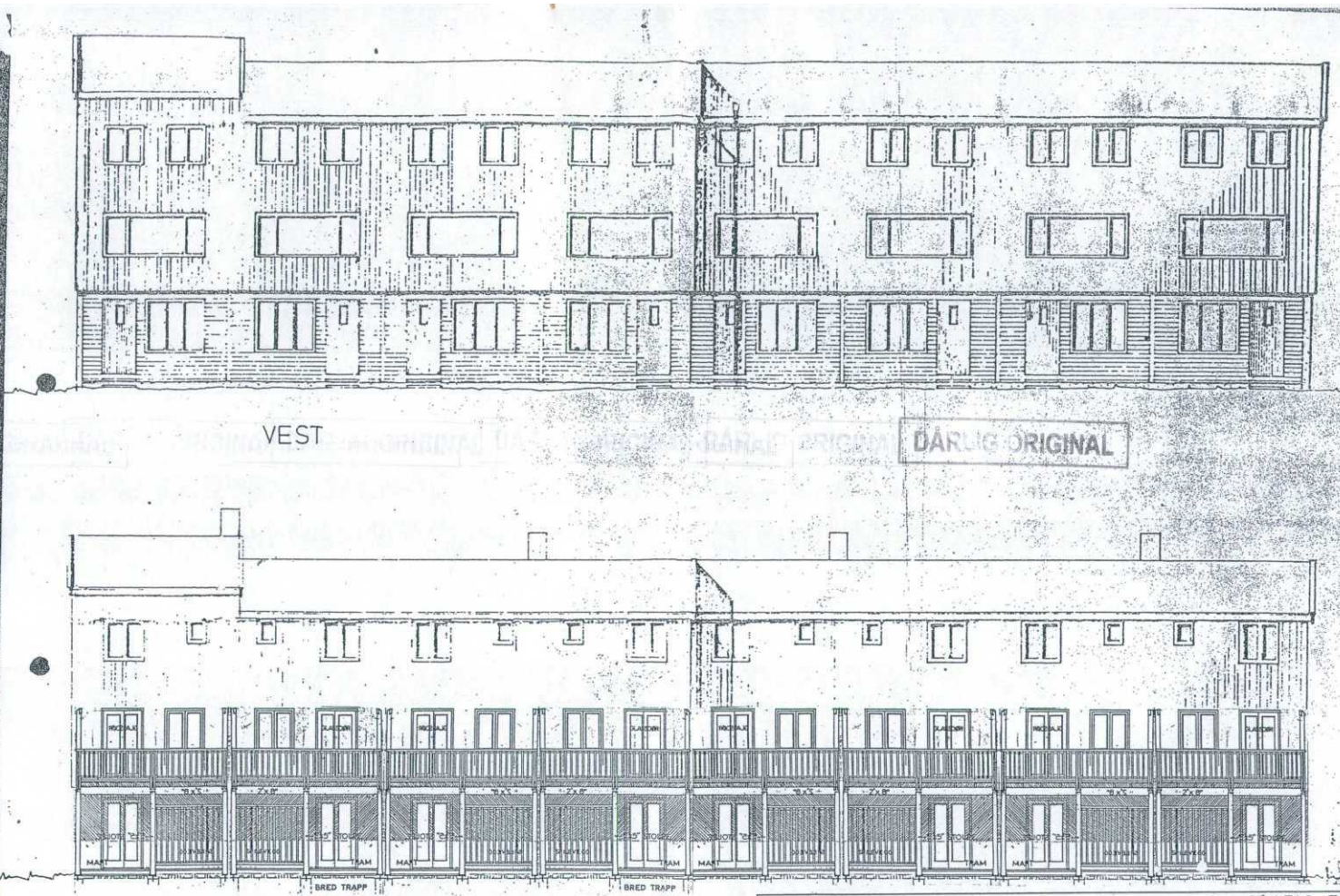
ARKITEKTER



EKSISTERENDE BOLIG — BALKONG

SAK	BEKKEFARET VEL			GNR 28 / 696 – 723	
TITTEL	SNITT BALKONGER				
	Målestokk 1:100	Dato 1/9 2003	Sign.	Tegn. nr. A016	Indeks

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41



VEST

DÅRLIG ORIGINAL

ØST

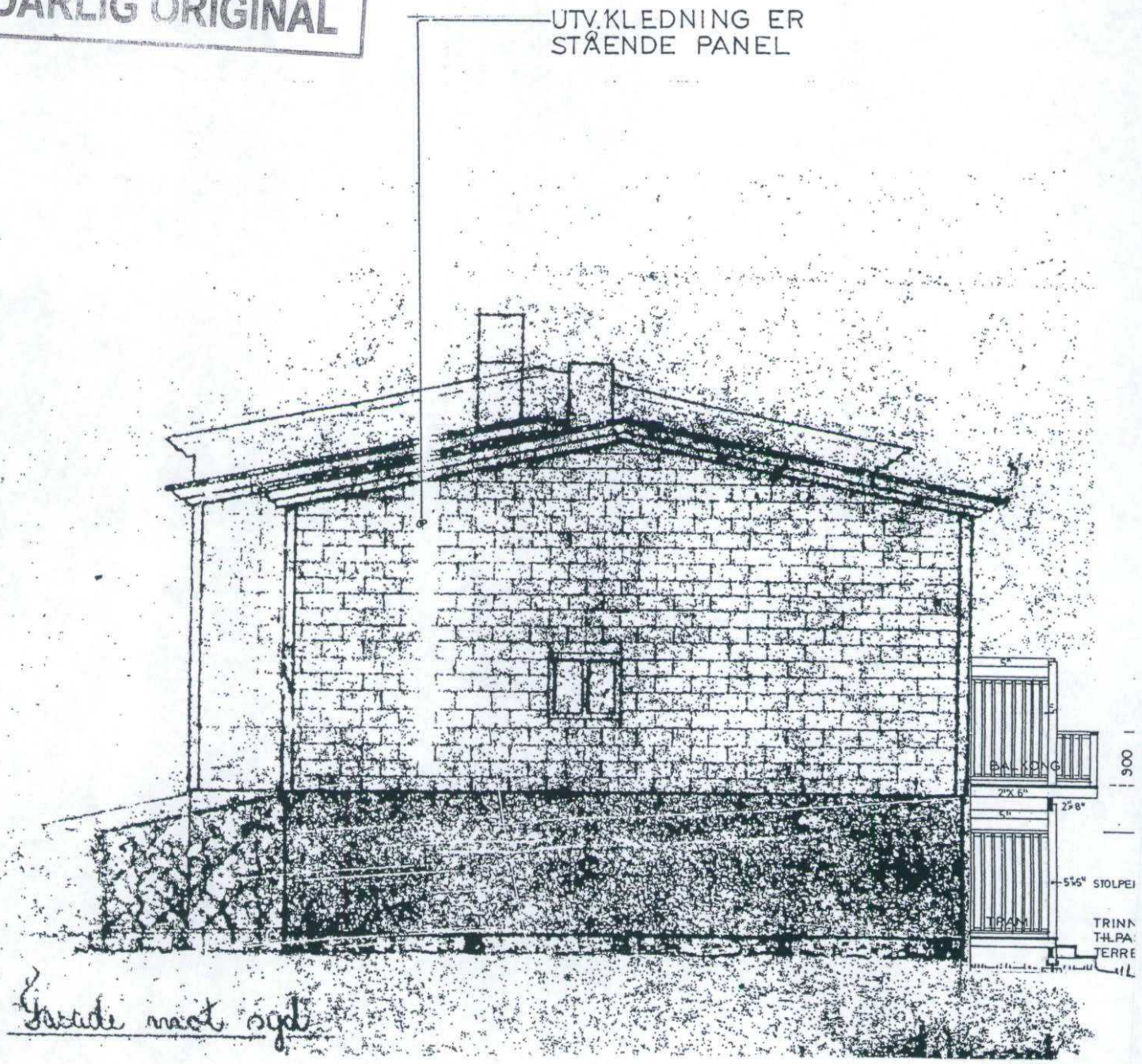
9-11

SAK	BEKKEFARET VEL				GNR 28 / 716-723
TITTEL	FASADE BALKONG - ØST				
□	Målestokk 1:100	Dato 1/9 2003	Sign.	Tegn. nr. A 019	Indeks

■ **AMDAHL STRØM & CAPPELEN** ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER

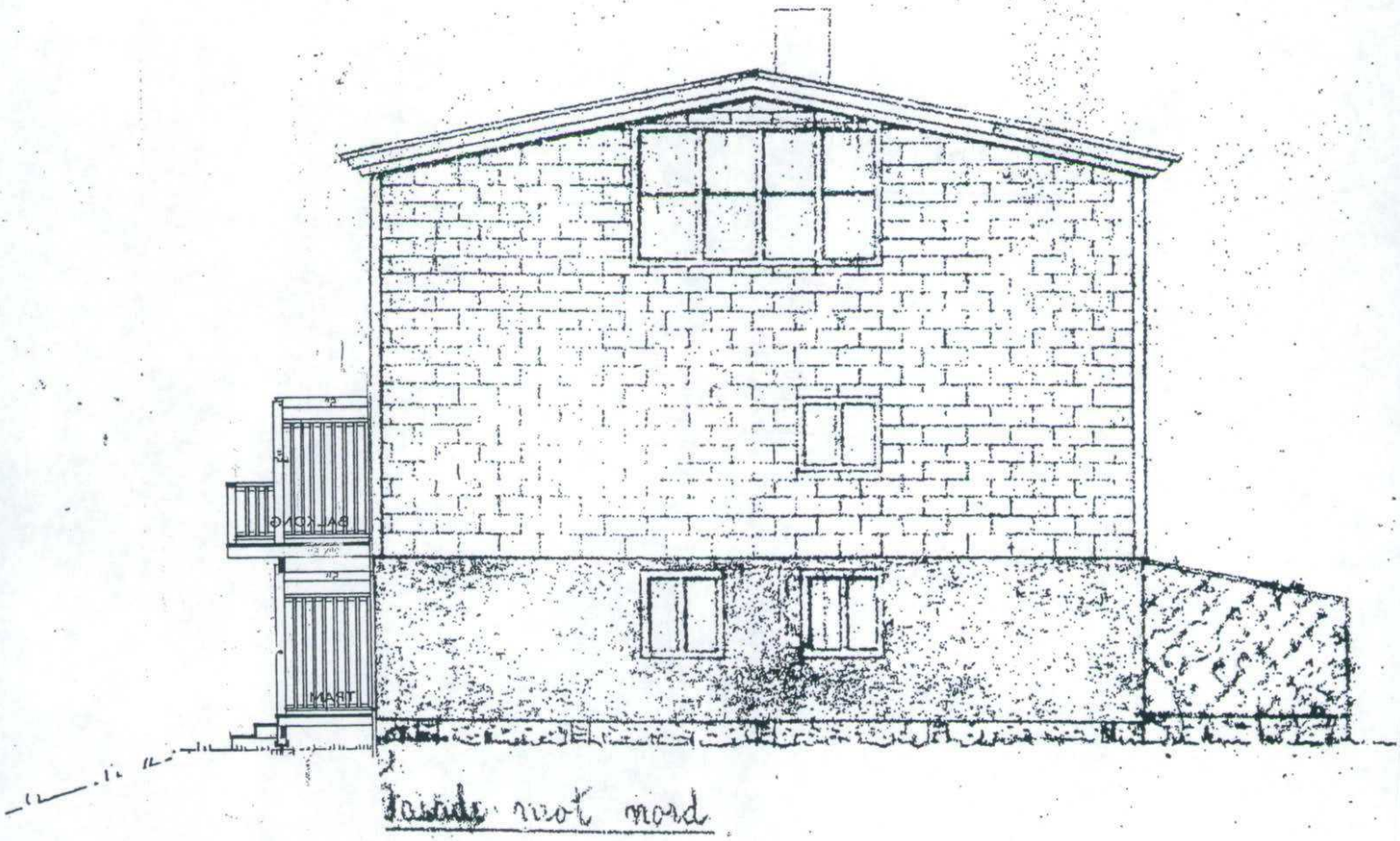
DÅRLIG ORIGINAL



SAK	BEKKEFARET VEL			GNR 28 / 696 – 723	
TITTEL	FASADE SYD - BALKONGER				
☐	Målestokk 1:100	Dato 1. SEPT. 2003	Sign.	Tegn. nr. A017	Indeks

■ **AMDAHL STRØM & CAPPELEN** ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

DÅRLIG ORIGINAL



Fasade mot nord

9 - 11

SAK BEKKEFARET VEL

TITTEL FASADE NORD – BALKONGER

Målestokk	Dato	Sign.	Tegn. nr.	Indeks
1:100	1/9 2003		A018	

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER MNAL BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO TLF: 22 55 88 11 FAX: 22 55 83 41

ARKITEKTER

Oslo

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/717 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bekkefaret 11C 0280 OSLO
Fakturamottaker:	Bergerud Øyvind Bekkefaret 11 C 0280 OSLO
Eiernavn:	Bergerud Øyvind

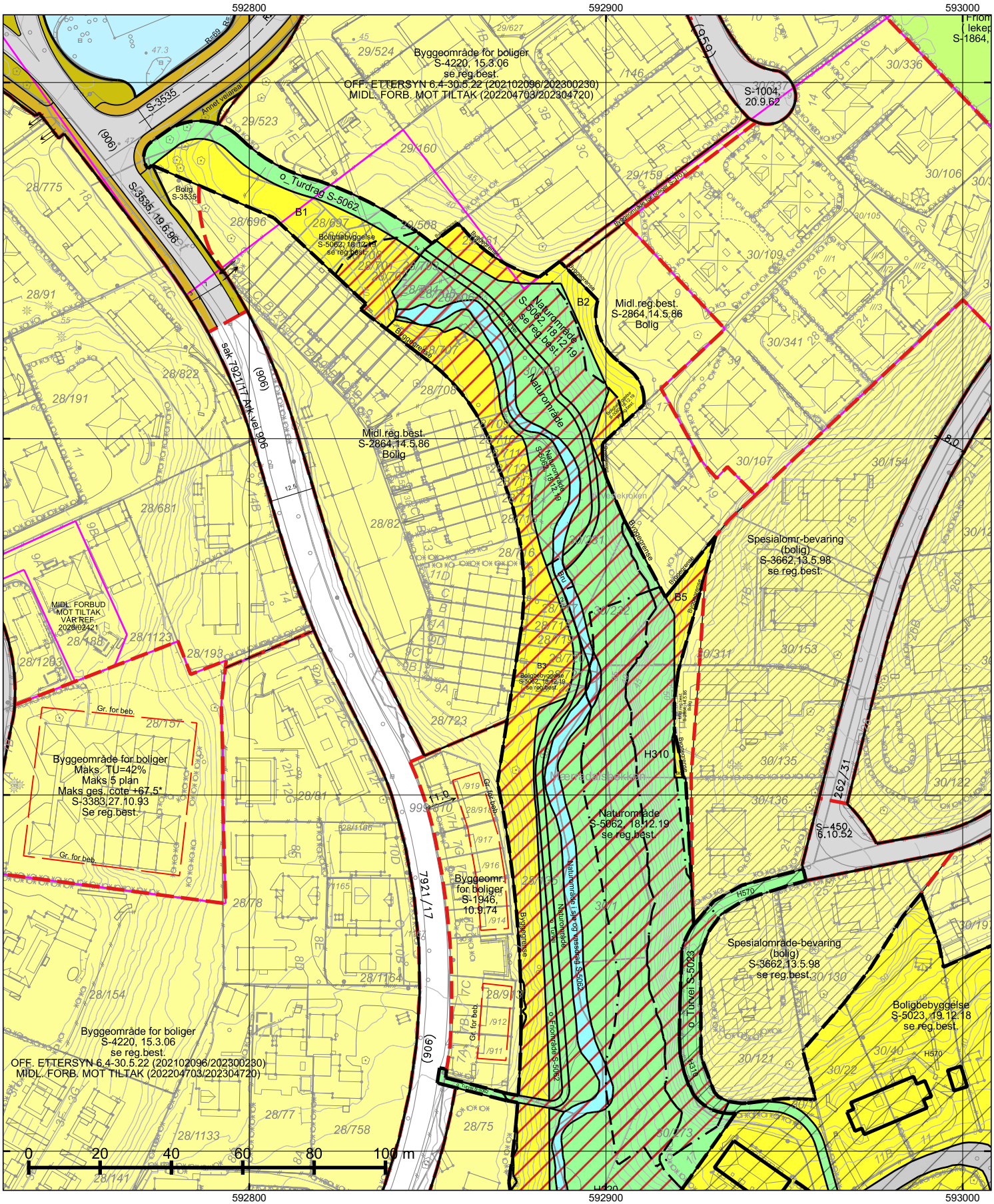
Kommunale avgifter	NOK 19 333,04
Eiendomsskatt	NOK 2 705,00
Totalt	NOK 22 038,04

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 705,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 058,00
Vann- og avløpsgebyr	13 038,04
Totale avgifter	**22 038,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
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: 162543/ 86539187
Deres ref.:
Adresse: Bekkefaret 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/717

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)



43 - Anlegg for lek og opphold
110 - Bolig m.tilh. anlegg
191 - Bensinstasjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
2011 - Kjøreveg
3020 - Naturområde
3030 - Turdrag
3031 - Turveg
3040 - Friområde
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpFareSone

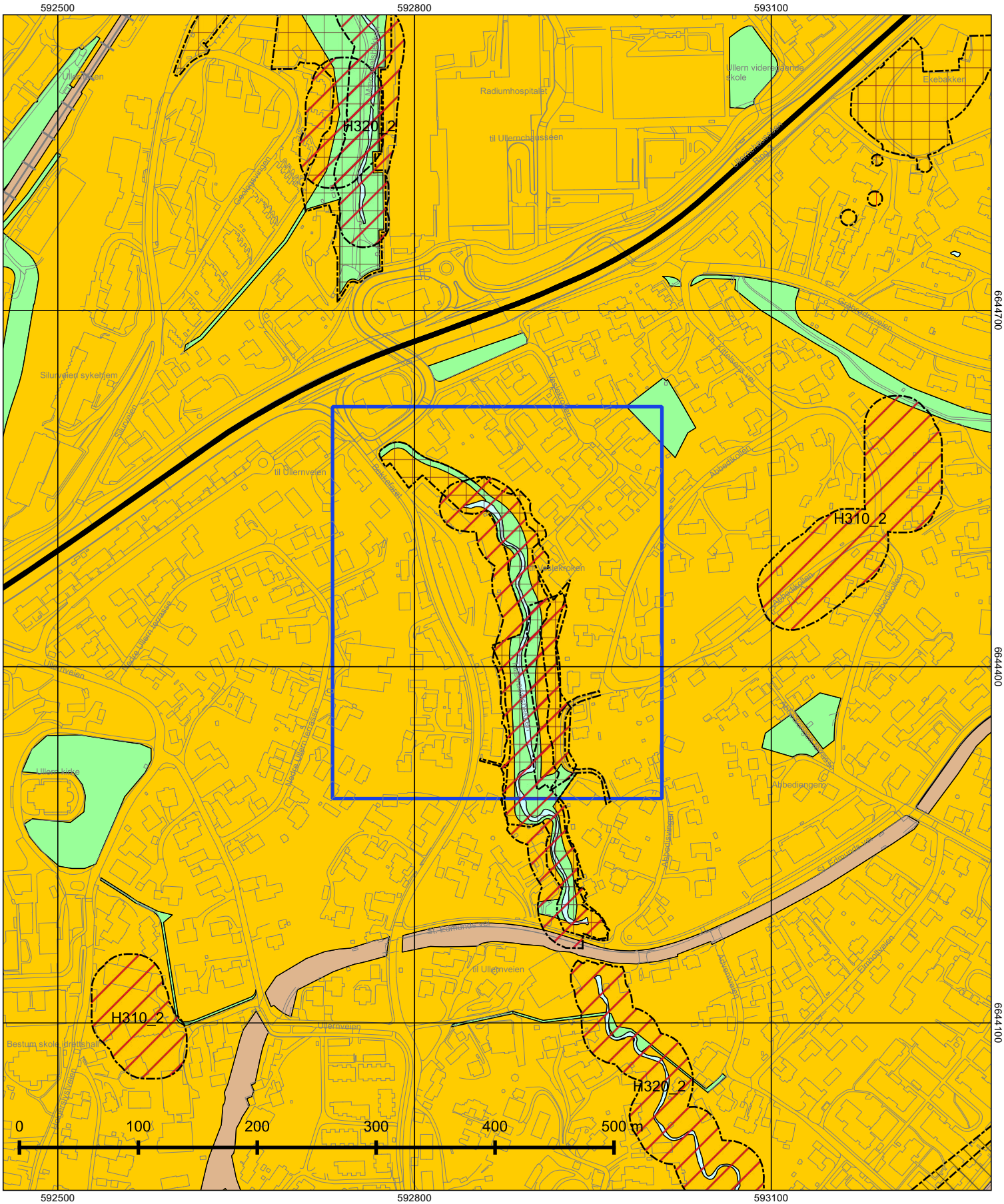
RpFareGrense

311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

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

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

Inn-/utkjøring


592500
592800
593100
6644700
6644400
6644100
H320_2
H310_2
H310_2
H320_2
Radiumhospitalet
til Ullernchausseen
Ullern videregående skole
Ekebakken
Ullernchausseen
Gydasvingen
Gydasvingen
Silurveien sykehjem
Siluveien
til Ullernveien
Bekkestuet
Abbedikollen
Abbedikollen
Abbedikollen

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539187
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 717.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 28, bnr. 717.

GNR. 28 BNR. 717

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.08.1961.

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

187 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

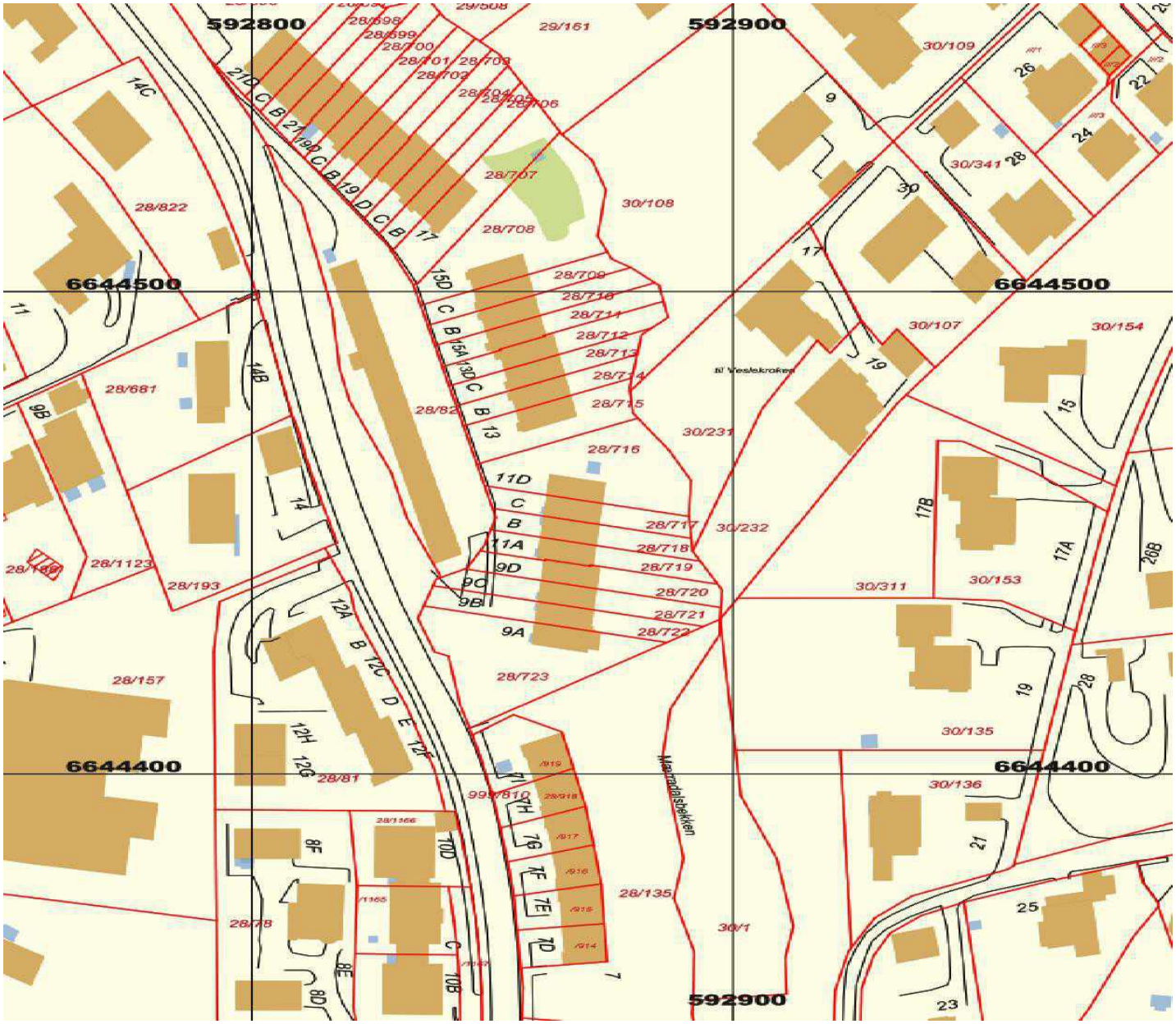
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

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:
Bekkefaret 11 C, 0280 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 717, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260503

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
