NORDVIK

Veslekroken 3D

4 soverom | 138 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Veslekroken 3D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
66	Vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026

Nøkkelinformasjon



Abbedikollen | Over 2 plan | 4 soverom | 2 bad | Balkong |
Garasje | Familievennlig og rolig | Tilbaketrukket i blindvei

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**275 840,-**
Totalpris	**11 265 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 725,-**
BRA-i	**138 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

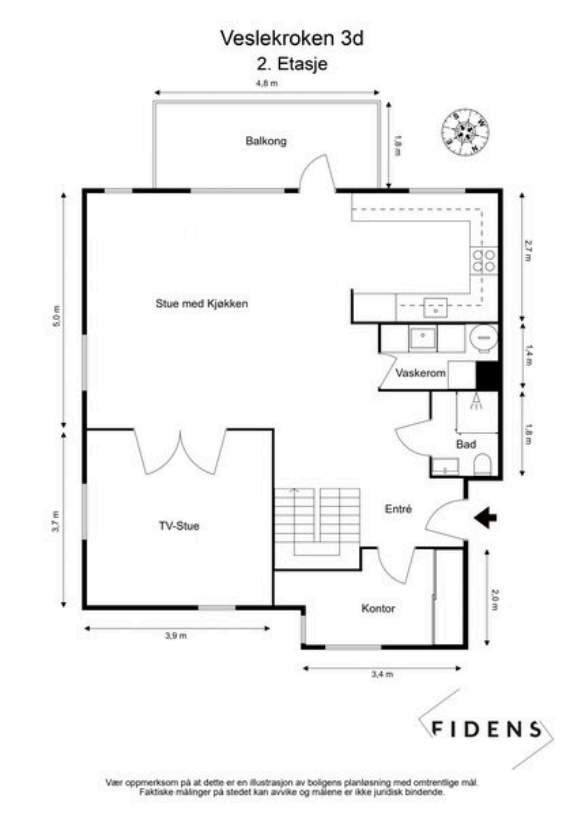
Kort fortalt

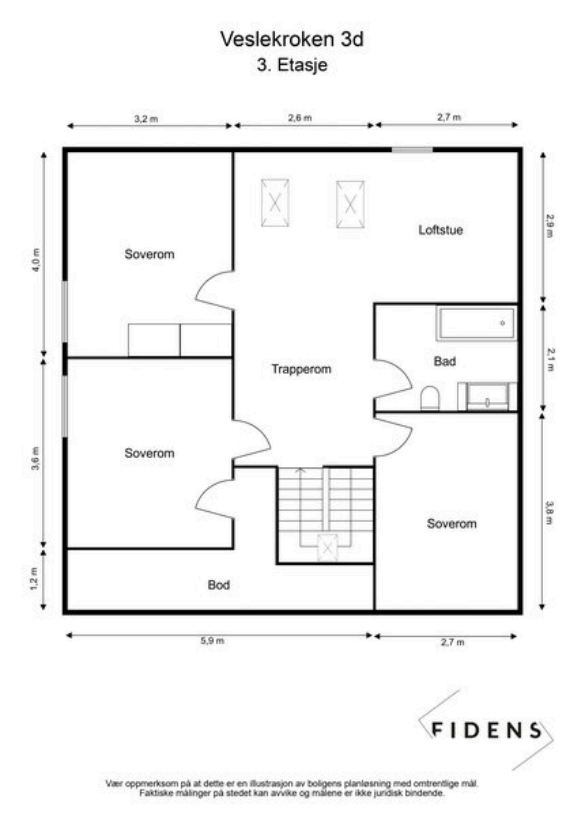
Lys og innbydende eierseksjon i 4-mannsbolig, med en fin kombinasjon av plass, funksjonalitet og gode utearealer. Boligen har fire soverom, to bad og balkong, og passer godt for både familier og deg som ønsker ekstra rom til hjemmekontor eller gjester. Loftsstuen gir i tillegg mulighet for å innrede et femte soverom. Her bor du i et rolig og etablert boligområde, samtidig som du har kort vei til butikker, servicetilbud, barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser.

-Boligen vender ut mot Abbedikollen
-Attraktiv beliggenhet i rolig blindvei
-Stor, lys og luftig stue med utgang til balkong
-Solrik sydvestvendt balkong på 9m2
-Trivelig kjøkken i delvis åpen løsning
-Egen TV-stue
-Separat vaskerom
-Godt med skapplass, bodplass både inne og i garasje
-Garasjeplass med el-billader

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm





3. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm


















CORN





Her får du flere store og sosiale allrom hvor du kan samle familie og venner



Badi boligens 2.etasje





Videre opp trappen til 3. etasje finner du en romslig loftstue, tre gode soverom med plass til dobbeltseng, et lekkert bad med badekar og en stor bod.







Loftstuen er et hyggelig fristed for husets barn og ungdom – perfekt for lek, gaming og samvær med venner.



Mullighet for et femte soverom i loftstuen









Boligen har totalt 4 gode soverom vendt mot rolige omgivelsene ved Abbedikollen.








3d







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0370/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Veslekroken 3D, 0377 OSLO
Gnr 29, bnr 146, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Cecilia Lai Yiu Tang Langnes
Erlend Buli Greibesland

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
275 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
288 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 265 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 278 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 138 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre, bad, vaskerom, kjøkken/stue, tv stue og kontor/soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. 3 soverom, bad og loftstue.
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

På bakgrunn av utformingen av planet og skråtak i 3. etasje kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, tv-stue, vaskerom, entre, bad og kontor/soverom.
3. etasje: 3 soverom, loftstue, bad og gang.

Standard
2. etasje:
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

TV-stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Kontor/soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

3. etasje:
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Loftstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i lukket og låst anlegg med automatisk portåpner.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi har har satt inn et badekar på badet i 2. etasje (2025). Over eksisterende sluk. Før vår tid er det oppgitt at det opprinnelige badekaret ble fjernet, og at det ble lagt nye fliser over opprinnelige fliser i dusjhjørnet med fall til sluk (2020).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjon i hele sameiet (2017).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Før vår tid ble det opplyst om en mindre lekkasje på badet i 3. etasje (2019), og at problem har blitt utbedret (2020). Vegglampe over speil på badet i 3. etasje fungerer ikke, og har ikke fungert i vår eietid. Stikkkontakt på vegglampe på vaskerommet fungerer ikke. Selve belysningen fungerer.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært vanninntrenging i garasjen (kjeller). Det ble i løpet av høsten 2024 sjekket av ett firma, og det ble fylt på med ekspanderende tettemasse, som ser ut til å virke. Det har vært ett tillfelle etter dette hvor det er observert drypp fra tak etter ekstremt regnvær.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ved legging av nytt gulv i 2021 ble det observert antydninger til vannlekkasje ved døren ut mot veranda. Vi fikk inn ett selskap til å sjekke dette, og det ble konkludert at det stammet fra regn mens døren hadde vært åpen (før vår eietid). Det ble dokumentert at det var tørt, og annbefalinger om tiltak ble fulgt opp av oss i videre arbeid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet påser bistand for jevnlig kontroll av skadedyr på fellesareal utendørs. Tidligere noe spor etter rotte/mus (v/søppel), men nå kontroll gjennom utlagt åte.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport - september 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det har vært observert drypp fra tak i trappeoppgangen ett par ganger etter ekstreme regnvær. Forsikringsselskapet har på ett tidspunkt sendt ett firma for å sjekke, og det ble ikke funnet noe fukt. Er under oppsyn.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrengforhold:
-Flatt terreng/ fall inn mot boligen (TG 3)
Forstøtningsmur:
-Utbuling/ utpressing av muren (TG 3)
Balkong, terrasse, platting:
-Råte i gulvbord og rekkverk. (TG 3)
Våtrom: 3. Etasje- Fallforhold:
-Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
-Fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk (TG 3)

Bygningsdeler som har fått TG2:
Yttervegg og fasade:
-Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)
-Slitasje i overflatebehandlingen (TG 2)
Vinduer og dører:
-Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Taktekking:
-Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Etasjeskiller og gulv på grunn:
-Det registreres knirk ved gange enkelte steder (TG 2)
Vannledninger:
-Stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge) (TG 2)
-Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder:
-Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon
(TG 2)
Ventilasjon:
-Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
-Redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget (TG 2)
Våtrom: 3. Etasje - Overflater:
-Riss/sprekker i flis (TG 2)
-Borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner (TG 2)
Våtrom: 3. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
-Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
-Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Våtrom: 3. Etasje - Sanitærutstyr:
-Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Overflater:
-Riss/sprekker i flis (TG 2)
-Borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner
Våtrom: 2. Etg - Fallforhold:

-Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
-Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Membran, tettesjikt og sluk:
-Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Sanitærutstyr:
-Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
-Fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Ventilasjon:
-Manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Overflater:
-Borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold:
-Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:
-Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr:
-Fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Grunnmur og fundament:
-Ikke undersøkt pga manglende tilgang
Fuktsikring og drenering:
-Ikke undersøkt pga manglende tilgang
Rom under terreng:
-Ikke undersøkt pga manglende tilgang
Våtrom: 2. Etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
-Ikke undersøkt pga manglende tilgang
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
-Ikke undersøkt pga manglende tilgang

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
-Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
-Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
-Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
-Rekkverk måles til 93 i dag, kravet er 100 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende medfølger ikke boligen:
-Vaskemaskin og tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 671 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 725,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmester-og renholdstjeneste, strøm fellesarealer, m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne

salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkluderert i fellesutgifter.

Fakturering skjer månedlig.

Eiendomsskatt
Kr 5 043,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 366 522,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 237 889,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Veslekroken 3, orgnr. 985316929

Om sameiet
Generelle opplysninger om Sameiet Veslekroken 3:
Sameiet består av 10 seksjoner. Sameiet Veslekroken 3 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985316929, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 29/ 146

Sameiet har inngått kontrakt med:

- Rene trapper AS om trappevask hver annen uke i oppgangene.

- Rene bygårder AS, vaktmestertjeneste. Oppmøte annenhver uke og består i hovedsak av inspeksjon av bygningenes
fellesareal. Hvis det avdekkes avvik tas dette umiddelbart opp med styret som igjen avklarer bestilling av service eller andre tjenester.
I avtalen inngår også gressklipping av sameiets gressplen etter værforholdene, og klippes ved første mulighet etter endt regnvær.

Status årets vedlikehold og oppgradering:

- Iht. styremøte 27.5 ble det besluttet anskaffelse av digitalisering av inngangsdører og garasje.
I denne forbindelse ble elektriker bestilt for å montere stikkontakter i begge oppganger.

- Forsøk på å stoppe vanninntrengning i garasjen. Vi har hatt et firma til å sjekke vanninntrengning i garasjen. Det er sjekket med å bore hull i taket enkelte steder nederst i hjørnet over bod nederst i hjørnet ved port. Her er det i løpet av høsten 2024 fylt opp med en ekspanderende tettemasse i flere omganger.
Det er i løpet av siste år vært ett tilfelle av vann i garasjen i forbindelse med tilfelle av ekstremt regnvær. Det var ingen indikasjoner på at dette kom fra områdene som tidligere har vært tettet. Styret og beboerne har dette under oppsyn og tettingen ser ut til å virke som forventet.

- Drypp og forekomst av vann/fuktighet i oppgang i 3D har funnet sted tidligere og ved neste tilfelle vil vi tilkalle fagfolk via vaktmesterfirma for å vurdere mulig utbedring. Forsikringsselskap har vært på befaring og tatt fukt prøver noen år tilbake.

- Behandling av løsningsforslag for bytte av TV/Internett leverandør.
Styret har gjennomført en vurdering av å bytte tele/internett leverandør fra Telia til Global Connect (Fiber). Initiativet ble meldt inn på siste generalforsamling og det ble opprettet en komite for å utrede da det er til dels stor ustabilitet på Telias internett og et høyt prisbilde på Telias tjenester. Komitéens arbeid viser at sameiet og beboere i all hovedsak vil spare penger og få en vesentlig bedre basis-tjeneste ved et bytte til fiber. Utover en betydelig raskere internetthastighet for samtlige, uavhengig av tilleggstjenester kjøpt separat, vil innleggelse av fiber også heve verdien på boligmassen. Siste utvikling var i styremøte 25.3.2026 der vi fikk et nytt oppdatert tilbud med kort svarfrist og kortere bindingstid – siden graving av fiberkabel til boliger i området pågår. Styret skrev under denne avtalen med oppstart til høsten.

- Brannvern. Styret henviser til liste over brannvernutstyr i den enkeltes leilighet som årlig sendes ut. I tillegg er det utarbeidet en branninnstruks. Bytte av markeringslys/ nødutganglys i begge oppgangene er også utført.
Når det gjelder oppbevaring av gassbeholdere, skal disse oppbevares ute.
Styret viser tilsvarende til trygg lading av elsykkel,

elsparkesykkel og ståbrett og råd fra DSB.
Det henvises til mere utfyllende info på DSB sine hjemmesider.
Styret minner om disse skadeforebyggende forholdene både for å minimere risiko for brann samt mulig risiko for regress og avkorting i et mulig forsikringsoppgjør dersom skade skulle oppstå.

- Anticimex avlegger sameiet 2 besøk per år og vi har mottatt 2 skadedyrsrapporter i 2025.
Det avdekkes fortsatt «rotter spist av åte ute, men ingen tegn til problemer med skadedyr utvendig». For å redusere/unngå aktivitet anmodes det fortsatt fra styret om å holde det rent ved søppeldunkene. Vi viderefører ordningen med 2 store beholdere for restavfall som tømmes ukentlig.

- Søppeldunk situasjonen har bedret seg, men spesielt pappdunker blir ofte fulle før de blir tømt. Det anmodes fortsatt om at pappkartonger klemmes flate slik at det blir bedre plass.

- Det hender at garasjeporten har blitt stående åpen, også over natten – og vi minner alle på at denne må lukkes etter bruk. Per i dag er det ikke funksjonalitet for automatisk lukking.

- I starten av 2025 har vi opplevd at alarm for avløps pumpe i garasjen (avløp for de 2 nederste leilighetene i 3D) har blitt utløst flere ganger. Dette er utbedret ved å bytte ut flottør. Tilsvarende ble sist byttet ut i 2017.

- I tillegg løsnet 2 av steinene på vegg ned til garasjen. Vi har hatt besøk fra fagfolk som anbefaler oss å vurdere å fjerne alle steiner på veggen.
De 2 løse steinene ble limt opp og styret kommer tilbake til vurderinger om dette forholdet.

Det ble avholdt en dugnad i fjor vår og det legges opp til en tilsvarende dugnad denne våren (2026)

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (2-4 år):
- Av større ting må det planlegges maling av begge hus utvendig. Dette ble sist utført i 2016 – og vi ser at maling flasser enkelte steder.
Finansiering av, og kostnadsoverslag for dette tiltaket vil styret komme tilbake til, men det må regnes med en ekstra innbetaling når dette tiltaket vedtas og må igangsettes.
- Nedkjørsel til garasje og privat stikkvei til naboer nedenfor oss. 3 A, B og C. Her ser det ut som at gjerde mellom nedfart og veien har beveget seg noe de seneste år. Vi erfarer at den største bevegelsen skjedde i 2008 når det var en brann i ett av husene nedenfor og brannbil måtte rykke ut. Styret har forholdet under oppsyn og arbeider videre med avklaring av fremtidig vedlikehold av privat vei og vår nedkjørsel.

Styreleder informerer om følgende 24/9-26:
Fremtidig kjent vedlikehold i Veslekroken 3 D og E.

Maling av hus utvendig - sist utført i 2016. Vil gjøres i løpet av de neste 2-4 år.
Kontroll og utbedring av 6 verandaer. Vil gjøres i løpet av 1-2 år

Yttertak har normalt levetid 30-40 år. Bygningsmassen er 25 år til neste år - så tiltak utbedres i løpet av 10-15 år. Hvis ikke noe uforutsett dukker opp.

Grunnet varslet økning av vann og avløpsavgift fra Oslo kommune regner vi med en forventet økning av felleskostnader på 10% fra 2027.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet pr. 16.09.2026.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 481,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 116 771,- (2025).

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 80 620,- (2026)

Budsjett og regnskap følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad én til to ganger i året og med ønske om at så mange som mulig deltar.

Dyrehold
Det er ingen forbud mot husdyr.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88914869

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 240 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Veslekroken 3D! Boligen ligger på Abbedikollen, i et veletablert og attraktivt boligområde på Ullern. Her får du en rolig og tilbaketrukket beliggenhet omgitt av hyggelig småhusbebyggelse og grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Området passer godt for deg som ønsker en roligere hverdag, men samtidig vil ha byen og alt den har å by på innen rekkevidde.

Dagligvarehandel og shopping:
Det finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i nærområdet. CC Vest på Lilleaker er et naturlig handelspunkt og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Også på Ullern, Røa og Skøyen finnes det et variert tilbud av butikker, kaféer, restauranter og andre servicetjenester. For et enda større utvalg er det kort vei videre til Oslo sentrum.

Mat og drikke:
Området rundt Ullern, Lilleaker og Skøyen byr på flere hyggelige kaféer, restauranter og serveringssteder. På Skøyen finner du et bredt og variert utvalg, mens Lilleaker og CC Vest tilbyr flere alternativer for både en rask kaffe, lunsj eller en hyggelig middag. Ønsker du et enda større utvalg av restauranter, kultur og uteliv, er både Majorstuen og sentrum lett tilgjengelig.

Tur og trening:
En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til grønne omgivelser og gode turmuligheter. Mærradalen er et populært rekreasjonsområde med fine turveier og frodige omgivelser, og gir en fin avkobling fra bylivet. Det finnes også flere parker, grøntområder og turmuligheter på Ullern og i områdene rundt. For den treningsglade finnes også flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Hoff, SATS CC Vest og EVO Sjølyst. For den som ønsker andre treningsformer finnes det også flere spesialiserte tilbud i området, blant annet CrossFit og Pilates, i tillegg til gode muligheter for løping, sykling og friluftsliv.

Kollektivtransport:
Området har et godt og variert kollektivtilbud som gjør det enkelt å komme seg både til sentrum og øvrige deler av Oslo. T-banen fra blant annet Montebello, Ullernåsen og Åsjordet gir hyppige avganger mot sentrum og videre østover, mens trikk 13 langs Lilleakerbanen gir en behagelig forbindelse gjennom Oslo vest. Det er også gode bussforbindelser i området, blant annet mot Skøyen, Lysaker, Fornebu og sentrum. Skøyen stasjon er et viktig kollektivknutepunkt med togforbindelser både mot Oslo sentrum og videre ut av byen. Med flere alternativer å velge mellom er det enkelt å tilpasse reisen etter hvor du skal – enten det er til jobb, sentrum, trening eller videre ut av Oslo.

Et godt sted å bo:
Abbedikollen har en egen ro over seg, med etablerte boligområder, grønne omgivelser og et hyggelig nærmiljø. Samtidig er beliggenheten praktisk for en travel hverdag, med gode servicetilbud og enkel tilgang til resten av Oslo. Her kan du nyte følelsen av å bo tilbaketrukket og grønt, samtidig som byens mange muligheter aldri er langt unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.09.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I følge byggemeldte tegninger var det opprinnelig 4 soverom i tredje etasje. Veggen til det ene soverommet er slått ned til fordel for en tv-stue. Endringen utløser ikke en søknadsplikt hos kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plan- og byggesaker i området:

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Detaljregulering - Sykkelvei.
Statens vegvesen, Plan og utbygging øst 2, planlegger et gang- og sykkeltiltak langs Ring 3 mellom Monolitveien - Radiumhospitalet.
Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et overordnet mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange.
Saksnummer: 2025/06737 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202457627
Status: Under behandling

Veslekroken 26, tidligere adresse Veslekroken 8 - oppføring av garasje.
Saksnummer: 2025/11480 - Byggesak
Mottatt sak: 03.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 201106668
Status: Under behandling

Veslekroken 30 - utskifting av to vinduer og endring av bærende konstruksjon.
Saksnummer: 2025/21539 - Byggesak
Mottatt sak: 11.11.2025
Status: Under behandling

28/82 - forhåndskonferanse - bygging av garasjeanlegg.
Borettslaget Bekkefaret Vel ønsker å oppgradere parkeringsløsningen for samtlige 28 beboere i anlegget.
Saksnummer: 2025/05786 - Byggesak
Mottatt sak: 10.09.2025
Status: Under behandling

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/29/146/10:
08.08.1939 - Dokumentnr: 11192 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1939 - Dokumentnr: 16945 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1941 - Dokumentnr: 3843 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1954 - Dokumentnr: 5221 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1957 - Dokumentnr: 10060 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2002 - Dokumentnr: 84587 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2026 - Dokumentnr: 1094625 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.12.2002 - Dokumentnr: 84587 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 139/1003
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3-6 og 9-10

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 920,-
Finn.no Blink kr. 8 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Obos kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 194 820,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Veslekroken 3D

Nabolaget Abbedikollen - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	375 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 3.8 km

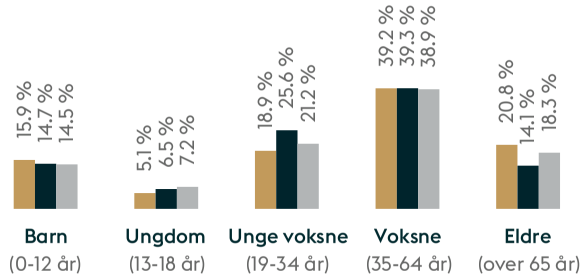
Offentlig transport

Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	4 min 0.3 km
Abbediengen	Linje 13	10 min 0.9 km
Montebello	Linje 3	13 min 1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.1 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	79 barn	5 min 0.4 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min 0.5 km
Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Abbedikollen	977	472
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Ullern videregående	8 min
Smestad brannstasjon balløkke	10 min
MOVA Ullern	13 min
SATS Hoff	14 min

«Godt oppvekstmiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Veslekroken 3 D
0377 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	2002
Hovedbygg BRA:	138 m^2
Hovedbygg BRA-i:	138 m^2
Sum alle bygg BRA:	146 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	138 m^2
Rapportdato:	17.9.2026 (Gyldig til 17.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	19	4	5

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Forstøtningsmur	utbuling/utpressing av muren (TG 3)
Balkong, terrasse, platting	råte i gulvbord og rekkverk. (TG 3)
Våtrom: 3. Etasje - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2)
Vinduer og dører	værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Taktekking	tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	det registreres knirk ved gange enkelte steder (TG 2)
Vannledninger	- stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge) (TG 2) - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget (TG 2)
Våtrom: 3. Etasje - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner (TG 2)
Våtrom: 3. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Våtrom: 3. Etasje - Sanitærutstyr	ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner
Våtrom: 2. Etg - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Membran, tettesjikt og sluk	vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: 2. Etg - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: 2. Etg - Ventilasjon	manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Overflater	borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- ikke undersøkt pga manglende tilgang
Fuktsikring og drenering	
Rom under terreng	- ikke undersøkt pga manglende tilgang
Våtrom: 2. Etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 93 i dag, kravet er 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.9.2026	**17.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Cecilia Lai Yiu Tang Langnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Erlend Buli Greibesland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Veslekroken 3 D, 0377 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**146**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2002**						
Boligtype:	**Leilighet i 4-mannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	138	138	0	0	9
Bod i kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**146**	**138**	**8**	**0**	**9**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**76**	**76** Entre, bad, vaskerom, kjøkken/stue, tv stue, kontor.	**0**	**0**	**9**
3. etasje	**62**	**62** 3 soverom, bad, loftstue	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**138**	**138**	**0**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	85	76	9
3. etasje	83	62	21
Totalt m²	**168**	**138**	**30**

Bygning: Bod i kjeller

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**8**	**0**	**8** Kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

På bakgrunn av utformingen av planet og skråtak i 3. etasje kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

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

Takhøyder er målt til i 2. Etg
Stue: 2.42 m.

Takhøyder er målt til i 3. Etg
Loftstue: Skråtak fra 2,61 m - 1,94 m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 93 i dag, kravet er 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-IU

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Oppsummering **TG-IU**

Grunnmur antas å være utført i betong, med underetasje/kjeller. Utvendig er grunnmuren kledd med steinplater, og murens overflate er derfor ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll av eventuelle riss, sprekker eller andre skader. Innvendige forhold i kjeller/underetasje er heller ikke vurdert, da eier av seksjon 10 ikke har tilgang til byggets kjeller. Vurderingen av grunnmur og fundament er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, og bygningsdelen er gitt tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt).

6.3 Fuktsikring og drenering TG-IU

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Innvendige forhold i kjeller/underetasje er ikke vurdert, da eier av seksjon 10 ikke har tilgang til byggets kjeller.

Forhold som normalt kan indikere svikt eller redusert funksjon i dreneringen, herunder fuktmerker, avflassing, vanngjennomtrengning og indikasjoner på forhøyet fukt, har derfor ikke vært mulig å kontrollere fra byggets innside. Vurderingen av drenering og fuktsikring er dermed begrenset til tilgjengelige og synlige forhold utvendig på befaringstidspunktet.

Oppsummering **TG-IU**

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng, og det er ikke registrert endringer av dreneringen etter byggeår. Innvendige forhold i kjeller/underetasje er ikke vurdert, da eier av seksjon 10 ikke har tilgang til byggets kjeller. Forhold som normalt kan indikere svikt eller redusert funksjon i dreneringen, som fuktmerker, avflassing, vanngjennomtrengning og forhøyet fukt, har derfor ikke vært mulig å kontrollere fra innsiden. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold utvendig på befaringstidspunktet, og bygningsdelen er derfor ikke undersøkt.

6.4 Rom under terreng TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Innvendige forhold i kjeller/underetasje er ikke vurdert, da eier av seksjon 10 ikke har tilgang til byggets kjeller.

6.5 Terrengforhold — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er opparbeidet en plen rundt boligen. Det er flatt terreng rundt deler av boligen.

Registrerte avvik

- Flatt terreng / fall inn mot boligen

Oppsummering — **TG-3**

Terrenget rundt boligen består av opparbeidet plen og er delvis flatt. Manglende fall bort fra grunnmuren medfører fare for at overvann ledes mot og samler seg inntil boligen. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og fundamenter, og bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.6 Forstøtningsmur — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Forstøtningsmur av store gråsteiner/kampestein. Det går en bilvei over muren og denne er presset ut pga jordtrykket.

Registrerte avvik

- Utbuling/utpressing av muren

Oppsummering — **TG-3**

Forstøtningsmuren er oppført av store gråstein/kampestein, og det går en bilvei over muren. Muren er presset ut som følge av jordtrykk, og det er registrert utbuling/utpressing. Slik utpressing indikerer at muren er overbelastet og at stabiliteten er svekket. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for ytterligere bevegelse og på sikt kollaps av muren. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig for vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Slitasje i overflatebehandlingen

Oppsummering **TG-2**

Slitasjen gjelder hjørmekasser og belastning rundt vinduer %. Noen løase hjørnekasser

6.8 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Velux takvinduer i 3. etg fra byggeår.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.

På veluxvinduene opplyser selger om en nylig kontroll, uten avvik.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Vinduer i trerammer med to-lags glass, Velux takvinduer i 3. etasje samt malt entredør i brannklasse B30 og lydklasse dB40 er alle fra byggeåret 2002. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår, og selger opplyser om nylig kontroll av takvinduene uten avvik. Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling. Manglende vedlikehold av karmene kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket og redusert levetid for vinduene. Overflatebehandling anbefales for å ivareta konstruksjonen.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-3

Type **Balkong**

Beskrivelse

Balkong på ca 9 m² med utgang fra stue. Sydvest vendt.

Registrerte avvik

- Råte i gulvbord og rekkverk.

Oppsummering	TG-3

Boligen har en sydvestvendt balkong på ca. 9 m² med utgang fra stue. Det er registrert råteskader i både gulvbord og rekkverk, og gulvet gir etter ved gange som følge av råten. Skadene svekker konstruksjonen og innebærer redusert sikkerhet ved bruk av balkongen. Dersom forholdene ikke utbedres, vil skadeomfanget øke, og det anbefales utskifting av skadede gulvbord og rekkverk.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft), Delvis innredet loft

Beskrivelse

Det er skråtak med forskjellige vinkler i 3. etg. Mesteparten av loftet er innredet til boligformål, men det er tilgang til kaldt loft på ca 10 m² bak knevegger på det ene soverommet.

Oppsummering	TG-1

Takkonstruksjonen er utført som saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp. I 3. etasje er det skråtak med forskjellige vinkler, og mesteparten av loftet er innredet til boligformål. Bak knevegger på det ene soverommet er det tilgang til et kaldt loft på ca. 10 m². Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.11 Taktekking — TG-2

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Taket er tekket med takpapp fra byggeåret 2002 og er inspisert fra bakken. Det er ikke registrert endringer på tekkingen etter byggeår. Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder. Utskifting av tekkingen må påregnes innen relativt kort tid, og manglende utbedring kan på sikt medføre lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby etablert i 2012. Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i laminat og heltre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryseskap. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 (opplyst av dagens eier) og fremstår med normal slitasje ift alder. Med økende alder må det påregnes at komponenter som hengsler, skinner og beslag kan få redusert funksjon eller behov for utskifting over tid.

Det ble ikke registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra Huseby, etablert i 2012, med laminerte fronter og benkeplate i laminat og heltre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn samt frittstående kjøle-/fryseskap og nedsenket oppvaskkum, men hvitevarene er ikke tilstandsvurdert. Innredningen fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Med økende alder må det påregnes at komponenter som hengsler, skinner og beslag kan få redusert funksjon eller behov for utskifting over tid. Det ble ikke registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er ikke registrert avvik ved avtrekket på befaringstidspunktet.

6.13 Innvendig trapp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Oppsummering TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag

Registrerte avvik

- Det registreres knirk ved gange enkelte steder

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved befaringen ble det registrert knirk ved gange enkelte steder i gulvet. Knirk i trebjelkelag er vanlig og skyldes normalt bevegelse mellom bygningsdeler, og har begrenset betydning for konstruksjonens bæreevne. Utbedring vil kreve nærmere undersøkelser for å lokalisere årsaken.

6.15 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrørene er av plast og fremstår som originale fra byggeår i 2002, uten registrerte endringer. Det er ikke registrert avvik ved kontroll av bygningsdelen. Avløpsrørene vurderes å være i normal god stand i forhold til alder og forventet levetid.

6.16 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran i fordelerskap på vaskerom og bad	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge)
- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Løs kran på bad i 2. Etg

6.17 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré, og det foreligger kursfortegnelse. Kontrollen er en forenklet undersøkelse begrenset til forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det foreligger kun samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, slik at hele anlegget ikke er dekket. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller hyppige utløste sikringer. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand anbefales kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**200 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Bereder er plassert på vaskerom.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er på 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det er ikke registrert endringer på berederen etter byggeåret. Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med alderen, og utskiftning må påregnes.

6.19 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad. Spalteventiler i vinduer.

Registrerte avvik

- Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon
- Redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget

Oppsummering **TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer. Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det registreres redusert funksjon på anlegget, med dårlig sug på bad og vaskerom i 2. etasje. Redusert avtrekk kan gi utilstrekkelig utlufting av fukt, med økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å påregne utbedring eller utskifting av anlegget.

6.20 Våtrom: 3. Etasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flis
- Borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner



Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er registrert riss/sprekker i flis, samt borehull i veggfliser etter tidligere installasjoner. Borehullene er tettet med silikon, men det kan ikke verifiseres om tettesjiktet bak flisene er intakt. Riss og sprekker i fliser kan over tid medføre økt fuktbelastning dersom skadene utvikler seg eller vann trenger inn bak overflaten. Forholdene bør holdes under oppsikt, og utbedring av flisskader vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk

Oppsummering fallforhold **TG-3**

Ved kontroll av fallforholdene på våtrommet er det registrert at sluket ligger på et platå, slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes direkte til sluket. Vannet vil dermed samle seg på gulvet og kunne renne ut gjennom døråpningen før det når sluket. Videre er det påvist for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Manglende fall mot sluk og fysisk hindring for vannavrenning medfører økt risiko for at lekkasje- og vaskevann trenger ut av rommet og gir fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdene bør utbedres for å sikre forsvarlig vannavrenning til sluk.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er kke mulig å se hva slags type membran det er pga det står badekar over sluket.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Sluket er delvis skjult av et badekar, slik at type membran ikke lot seg bekrefte, og sluket har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for redusert vanntetthet og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales å gjøre sluket bedre tilgjengelig for inspeksjon og renhold.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Våtrommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne. Det er registrert at det ikke finnes noen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon. Forholdet bør utbedres slik at eventuelle lekkasjer blir synlige på et tidlig tidspunkt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i tak. tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk plassert i tak, med tilluft via spalte ved dør. Løsningen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hull tatt fra loftstue mot vårsone. Det ble ikke registrert skader eller forhøyede fuktverdier.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra loftstue mot våtsone for kontroll av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert skader eller forhøyede fuktverdier.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.21 Våtrom: 2. Etg



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis

Type gulv	Flis

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flis
- Borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er registrert riss/sprekk i veggflis. Videre er det observert borehull i veggfliser etter tidligere installasjoner. Hullene er tettet med silikon, men det kan ikke verifiseres om tettesjiktet bak flisene er intakt. Skader og hull i flislagte overflater kan svekke overflatens tetthet og gi risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Forholdet bør holdes under oppsikt, og utbedring av de aktuelle flisene anbefales. Tilstanden vurderes til TG2.

På noe sikt anbefales det å vurdere bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Dette vil redusere den direkte vannbelastningen på eksisterende vegg- og gulvoverflater.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved kontroll av fallforholdene på våtrommet er det registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Videre er det målt for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, målt til 12 mm. Utilstrekkelig fall og for lav høyde til vanntett sjikt ved dør medfører økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet og på sikt trenge ut av våtrommet. Forholdene bør utbedres for å redusere risikoen for fukt- og vannskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Banemebran synlig i sluket.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med banemembran som er synlig i overgangen til plastsluk. Utførelsen for øvrig er ikke kjent. Det vanntette sjiktet er fra byggeåret og har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon på utførelse samt alder gir tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig bør det påregnes utbedring eller full oppgradering av membran og tettesjikt innen et rimelig tidsperspektiv for å redusere risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne, noe som gjør at en skjult lekkasje kan pågå over tid uten å bli oppdaget og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. I baderomsinnredningen er det registrert fuktskade/svelling, hvilket tyder på fukteksponering over tid. Forholdene vurderes samlet til tilstandsgrad 2. Nærmere undersøkelse og utbedring bør påregnes for å redusere risikoen for videre fuktrelaterte skader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er registrert at tilluften er utilstrekkelig, ved at spalte for tilluft er mindre enn anbefalt. Utilstrekkelig tilluft reduserer luftutskiftingen på rommet, noe som kan gi økt fukt- og kondensbelastning og økt risiko for muggdannelse over tid. Tiltak for å bedre tilførselen av tilluft bør vurderes.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Pga bygningsmessige hindringer er ikke hulltakning mot våtsone mulig. Det er flislagte vegger på vaskerommet vegg i vegg. Det er utført fuktsøk, uten å påvise avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer, med flislagte vegger på tilliggende vaskerom vegg i vegg, har det ikke vært mulig å utføre hulltaking mot våtsonen. Det er i stedet foretatt fuktsøk uten at avvik er påvist. Bygningsdelen er derfor ikke undersøkt ved hulltaking og gis tilstandsgrad TGIU.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.22 Våtrom: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Registrerte avvik

- Borehull i veggfliser etter tidligere instalasjoner

Oppsummering overflater **TG-2**

Det er observert borehull i veggfliser etter tidligere installasjoner. Hullene er tettet med silikon, men det kan ikke verifiseres om tettesjiktet bak flisene er intakt. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt. Det bemerkes at dette avviket er mindre alvorlig ettersom rommet kun benyttes som vaskerom.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Rommet er et vaskerom uten dusjsone, slik at fallforhold i dusjsonen ikke er aktuelt. Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, målt til 8 mm. Gulvet har generelt dårlig fall mot sluk. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vannet ikke ledes til sluket på forskriftsmessig måte, noe som kan gi vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Sluket er plassert under varmtvannsbereder og har derfor begrenset mulighet for besiktigelse og renhold, og selve sluket er ikke besiktiget. Manglende tilgang gjør at slukets tilstand og innfesting av membran mot sluk ikke kan verifiseres, og eventuelle lekkasjer eller feil vil kunne utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Det anbefales å tilrettelegge for besiktigelse og regelmessig renhold av sluket.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Innredning med utslagsvask

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med utslagsvask. Det er registrert fuktskade med svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår typisk ved vannsøl og fukt over tid, og innredningen vil normalt forringes ytterligere dersom forholdet ikke utbedres. Utbedring vil kunne innebære utskifting av berørte deler av innredningen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Det er vaskerom så hulltakning synes ikke nødvendig.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Rommet er et vaskerom, og hulltaking i tilliggende konstruksjoner ble derfor ikke vurdert som nødvendig. Det er ikke foretatt fuktmåling eller hulltaking, og tilstanden til tilliggende konstruksjoner er dermed ikke undersøkt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cecilia Lai Y T Langnes	9578-5998-4-1414613	2026-09-30 19:59:38
Erlend Buli Greibesland	9578-5993-4-2576464	2026-09-30 20:02:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0370/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Veslekroken 3D, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Cecilia Lai Yiu Tang Langnes, Erlend Buli Greibesland

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har har satt inn et badekar på badet i 2. etasje (2025). Over eksisterende sluk. Før vår tid er det oppgitt at det opprinnelige badekaret ble fjernet, og at det ble lagt nye fliser over opprinnelige fliser i dusjhjørnet med fall til sluk (2020).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjon i hele sameiet (2017).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Før vår tid ble det opplyst om en mindre lekkasje på badet i 3. etasje (2019), og at problem har blitt utbedret (2020). Vegglampe over speil på badet i 3. etasje fungerer ikke, og har ikke fungert i vår eietid. Stikkkontakt på vegglampe på vaskerommet fungerer ikke. Selve belysningen fungerer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ildsted

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært vanninntrenging i garasjen (kjeller). Det ble i løpet av høsten 2024 sjekket av ett firma, og det ble fylt på med ekspanderende tettemasse, som ser ut til å virke. Det har vært ett tillfelle etter dette hvor det er observert drypp fra tak etter ekstremt regnvær.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ved legging av nytt gulv i 2021 ble det observert antydninger til vannlekkasje ved døren ut mot veranda. Vi fikk inn ett selskap til å sjekke dette, og det ble konkludert at det stammet fra regn mens døren hadde vært åpen (før vår eietid). Det ble dokumentert at det var tørt, og annbefalinger om tiltak ble fulgt opp av oss i videre arbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet påser bistand for jevnlig kontroll av skadedyr på fellesareal utendørs. Tidligere noe spor etter rotte /mus (v/søppel), men nå kontroll gjennom utlagt åte.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - september 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det har vært observert drypp fra tak i trappeoppgangen ett par ganger etter ekstreme regnvær. Forsikringsselskapet har på ett tidspunkt sendt ett firma for å sjekke, og det ble ikke funnet noe fukt. Er under oppsyn.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0370/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erlend Buli Greibesland	**2026-09-30**	**Cecilia Lai Y T Langnes**	**2026-09-30**

Identifikasjon

Erlend Buli Greibesland

Identifikasjon

Cecilia Lai Y T Langnes

Signicat

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Veslekroken 3

Møtedato: 28. april 2026
Møtetidspunkt: 19.30
Møtested: Hos Ragnar H, 3E

Til stede: 7 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Skår, Larsen-Hakkebo og Langnes/Greibesland møtte ikke.

Møtet ble åpnet av Ragnar Holstad.

Konstituering

1.A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Ragnar Holstad foreslått.
Vedtak: Ok med Ragnar

1.B **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de oppmøtte eiere som er til stede.
Vedtak: Ok med de 7 møtende.

1.C **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Ragnar Holstad foreslått. Som protokollvitne ble Mathias Elvestad foreslått.
Vedtak: Ok, protokoll underskrives av Ragnar H og Mathias E

1.D **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: OK med innkalling på e-post

---

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets drift viste et overskudd i regnskapet, og står beskrevet i årsrapport.
Vedtak: OK

B Overføring av årets resultat på kroner 116.771 til balansen.
Årets resultat benyttes til å styrke egenkapitalen.
Vedtak: OK

---

3. **Budsjettforslag 2026**

Vedlagt budsjett ble gjennomgått. Økning i fellesutgifter fra 1.1.2025 er allerede innført og innbakt i budsjettet. Fellesutgifter for 2026 holdes uendret.

BESKYTTET

Vedtak: Ok

Styrehonorar til det nye styret ble foreslått satt til kr 0.

Vedtak: OK

Behandling av innkomne forslag og saker

4. **Dugnad**
   a. Det ble enighet om dugnad ute, primært trimme og klippe hekk.
   b. Tidspunkt ble tirsdag 12. mai klokken 18.
   c. Feie, rengjøre og rydde fellesområdet.

---

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Valg av styreleder – ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2025
B. Valg av styremedlemmer – ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2025
C. Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styreleder Ragnar Holstad, 1 år igjen før neste valg.
Nestleder Asterid Lander Skuterud, 1 år igjen før neste valg.
Styremedlem Ingar Kopperud, 1 år igjen før neste valg.

Varamedlem: Nina Heger ble valgt for 1 år. (gjenvalgt)

6. **INNKOMNE FORSLAG SAMT OPPDATERING ETTER MØTEINNKALLING**

a. Male gjerde, fikse portstolper.

Gjerde og portstolper ble malt og reparert i 2 omganger i 2020 og 2021. Porten er gammel og har fått noen nye sprekker.

Hvis noen av beboerne vil pusse / male på porten kan utstyr kjøpes inn og dekkes av sameiet.

b. TV og internett leveranser.

Avtale om allerede gravd ned fiber i området er inngått, og vil fases inn senhøsten, samtidig som sameiet må si opp eksisterende avtale innen 1. juli 2026. Det minnes om at ingen må inngå nye særavtaler med Telia siden ny leverandør kommer med oppdaterte tilbud om tilsvarende. Beboerne vil få informasjon underveis med Ingar i spissen.

c. Vegg i nedkjørsel til garasjen samt avtaleforhold med privat vei

Styret får videre i oppgave å avklare ansvarsforhold, dersom vegg mot privat vei må ut bedres

d. Vedlikeholdstiltak spesielt nevnt i møtet, forslag fra beboere

Avklare sjekk og service av ventilasjonsanlegg samt sjekk og ev. utbedring av bærebjelker i balkonger.

BESKYTTET

Møtet ble hevet kl.: 21. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Ragnar Holstad

Fører av protokollen
Navn: Ragnar Holstad

Ragnar Holstad

Protokollvitne
Navn: Mathias Elvestad

Mathias Elvestad

BESKYTTET

1 Resultatregnskap - år
Sameiet Veslekroken 3
År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	2025			2024	2026
	Regnskap	Budsjett	Avvik	Regnskap	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	582 420	0	582 420	441 202	0
3600 Felleskostnader fast eiendom	582 420	-582 390	30	441 202	-582 420
SUM INNTEKTER	**582 420**	**0**	**582 420**	**441 202**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-34 355	0	-34 355	-33 034	0
6710 Forretningsførerhonorar	34 355	35 000	-645	33 034	36 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 496	0	-59 496	-193 616	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	31 080	50000	31 080	159 299	50 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	26 533	5000	26 533	0	5 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	790	5000	790	0	5 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanllegg	0	10000	0	29 181	13 000
6640 Kostnader dugnader	1 093	0	1 093	5 136	2 000
FORSIKRINGER	-88 463	0	-88 463	-60 164	0
7500 Forsikringspremie	88 463	71 500	88 463	60 164	90 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-136 669	0	-136 669	-125 404	0
6325 Renovasjonsgebyr	45 672	45 048	45 672	43 497	48 200
6326 Vann- og avløpsgebyr	90 997	94 792	90 997	81 907	92 000
ENERGI / FYRING	-21 808	0	-21 808	-26 176	0
6200 Energi	21 808	30 000	21 808	26 176	25 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-57 106	0	-57 106	-53 248	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	57 106	54 632	57 106	53 248	60 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 610	0	-76 610	-78 997	0
6335 Skadedyrarbeid/soppkontroll	8 596	13 000	8 596	12 590	13 000
6340 Lys	0	0	0	1 799	0
6360 Renhold	30 732	30 454	30 732	29 004	33 000
6740 Vaktmestertjenester	32 520	32 684	32 520	31 128	34 000
6790 Annen driftskostnader	184	0	184	176	0
6890 Annen kontorkostnad	200	0	200	0	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 500	2 200	2 130	2 300
7770 Bank- og kortgebyr	2 178	2 200	2 178	2 170	2 300
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-474 508**	**481 810**	**-474 508**	**-570 639**	**510 800**
DRIFTSRESULTAT:	**107 912**	**100 580**	**107 912**	**-129 437**	**71 620**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	8 859	0	8 859	9 808	0
8040 Utbytte	6 547	6 000	6 547	0	-7 000
8041 Annen renteinntekt	0	0	0	5 743	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	2 312	1 000	2 312	4 065	-2 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**8 859**	**7 000**	**8 859**	**9 808**	**-9 000**
RESULTAT	**116 771**	**107 580**	**116 771**	**-119 629**	**80 620**



Årsmøte 2025

3090 Sameiet Veslekroken 3

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Sameiet Veslekroken 3

Velkommen til årsmøte, onsdag den 29. april 2026 kl. 19.30 hos Ragnar i 3E

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Veslekroken 3 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Veslekroken 3
avholdes onsdag 29. april 2026 kl. 19.30 hos Ragnar i 3E

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til sameiets egenkapital

3. **BUDSJETTFORSLAG for 2026**

   Se eget vedlegg

4. **DUGNAD**
   Behov for dugnad våren 2026

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder – ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2025
   - **B)** Valg av styremedlemmer – ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2025
   - **C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

Innspill til nye styremedlemmer / kandidater meldes innen mandag 27. april.

6. **INNKOMNE FORSLAG**, eventuelt

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Holstad	Veslekroken 3 E
Styremedlem	Ingar Kopperud	Veslekroken 3 D
Styremedlem	Asterid Lander Skuterud	Veslekroken 3 E
Varamedlem	Nina Heger	Veslekroken 3 E

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon eller e-post.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Veslekroken 3
Sameiet består av 10 seksjoner.
Sameiet Veslekroken 3 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985316929, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
29 146

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Veslekroken 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets valgte revisor er Edvard Blunck i 3 E.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

I løpet av 2025 har styret hatt 2 styremøter samt korrespondanse på mail, telefon og ved personlig kontakt seg i mellom.

BESKYTTET

Som tidligere nevnt er det inngått kontrakt med Rene trapper AS om trappevask hver annen uke i oppgangene. Styret er fornøyd med trappevask og videreføring av avtalen er lagt inn i budsjett under andre driftskostnader.

Det ble samtidig inngått avtale om vaktmestertjeneste med Rene bygårder AS. Oppmøte her er også annenhver uke og består i hovedsak av inspeksjon av bygningenes fellesareal. Hvis det avdekkes avvik tas dette umiddelbart opp med styret som igjen avklarer bestilling av service eller andre tjenester.

I avtalen inngår også gressklipping av sameiets gressplen etter værforholdene, og klippes ved første mulighet etter endt regnvær.

Det har ikke vært meldt vesentlige avvik gjennom siste periode.

Styret anser det som en sikkerhet å ha fagfolk på jevnlig besøk og videreføring av avtalen er lagt inn i budsjett under andre driftskostnader.

Status årets vedlikehold og oppgradering:

Iht. styremøte 27.5 ble det besluttet anskaffelse av *digitalisering av inngangsdører* og garasje. I denne forbindelse ble elektriker bestilt for å montere stikkontakter i begge oppganger.

Forsøk på å stoppe *vanninntrengning i garasjen*. Vi har hatt et firma til å sjekke vanninntrengning i garasjen. Det er sjekket med å bore hull i taket enkelte steder nederst i hjørnet over bod nederst i hjørnet ved port. Her er det i løpet av høsten 2024 fylt opp med en ekspanderende tettemasse i flere omganger. Det er i løpet av siste år vært ett tilfelle av vann i garasjen i forbindelse med tilfelle av ekstremt regnvær. Det var ingen indikasjoner på at dette kom fra områdene som tidligere har vært tettet. Styret og beboerne har dette under oppsyn og tettingen ser ut til å virke som forventet.
Drypp og forekomst av vann/fuktighet i oppgang i 3D har funnet sted tidligere og ved neste tilfelle vil vi tilkalle fagfolk via vaktmesterfirma for å vurdere mulig utbedring.
Forsikringsselskap har vært på befaring og tatt fukt prøver noen år tilbake.

Behandling av løsningsforslag for *bytte av TV/Internett leverandør*.
Styret har gjennomført en vurdering av å bytte tele/internett leverandør fra Telia til Global Connect (Fiber). Initiativet ble meldt inn på siste generalforsamling og det ble opprettet en komite for å utrede da det er til dels stor ustabilitet på Telias internett og et høyt prisbilde på Telias tjenester. Komitéens arbeid viser at sameiet og beboere i all hovedsak vil spare penger og få en vesentlig bedre basis-tjeneste ved et bytte til fiber. Utover en betydelig raskere internetthastighet for samtlige, uavhengig av tilleggstjenester kjøpt separat, vil innleggelse av fiber også heve verdien på boligmassen.

Siste utvikling var i styremøte 25.3.2026 der vi fikk et nytt oppdatert tilbud med kort svarfrist og kortere bindingstid – siden graving av fiberkabel til boliger i området pågår. Styret skrev under denne avtalen med oppstart til høsten.

Brannvern Styret henviser til liste over brannvernutstyr i den enkeltes leilighet som årlig s endes ut. I tillegg er det utarbeidet en branninnstruks. Bytte av markeringslys/ nødutgang lys i begge oppgangene er også utført.

BESKYTTET

Når det gjelder oppbevaring av gassbeholdere minner vi om at disse bør oppbevares ute så langt det er mulig. Dagens gassbeholdere tåler ned til minus 40 grader. DSB sin anbefaling / krav lyder som følger:
Sikkerhetstiltak ved oppbevaring og bruk av brannfarlig gass:

- Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft
- Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs
- Sørg for god ventilasjon ved bruk
- Flyttbare gassovner må ikke brukes i rom der folk sover

Styret viser tilsvarende til trygg lading av elsykkel, elsparkesykkel og ståbrett og råd fra DSB:
Elektriske sykler, sparkesykler og ståbrett har ofte litium-ion-batterier. Følg disse rådene for å minske sannsynligheten for brann.

Brannsikker lading
Ikke gå fra et batteri som ligger til lading, og hold god avstand mellom batteriet og annet brennbart materiale. Sjekk om laderen eller batteriet blir unormalt varm under ladning. Dette kan indikere at det er noe feil på produktene dine. Ha gjerne en røykvarsler i nærheten av produktet du lader.

Det henvises til mere utfyllende info på DSB sine hjemmesider.

Styret minner om disse skadeforebyggende forholdene både for å minimere risiko for brann samt mulig risiko for regress og avkorting i et mulig forsikringsoppgjør dersom skade skulle oppstå.

Anticimex avlegger sameiet 2 besøk per år og vi har mottatt 2 skadedyrsrapporter i 2025. Det avdekkes fortsatt «rotter spist av åte ute, men ingen tegn til problemer med skadedyr utvendig». For å redusere/unngå aktivitet anmodes det fortsatt fra styret om å holde det rent ved søppeldunkene. Vi viderefører ordningen med 2 store beholdere for restavfall som tømmes ukentlig.

Søppeldunk situasjonen har bedret seg, men spesielt pappdunker blir ofte fulle før de blir tømt. Det anmodes fortsatt om at pappkartonger klemmes flate slik at det blir bedre plass. Om det blir fullt, er det en påminnelse at man kan dra til Smestad gjenvinningsstasjon. Dersom sameiere har innspill til punkter som bør utføres, vil styret vurdere prioritering og gjennomføring forløpende.

Vi erfarer også at garasjeporten har blitt stående åpen, også over natten – og vi minner alle på at denne må lukkes etter bruk. Per i dag er det ikke funksjonalitet for automatisk lukking.
I starten av 2025 har vi opplevd at alarm for avløps pumpe i garasjen (avløp for de 2 nederste leilighetene i 3D) har blitt utløst flere ganger. Dette er utbedret ved å bytte ut flottør. Tilsvarende ble sist byttet ut i 2017.

I tillegg løsnet 2 av steinene på vegg ned til garasjen. Vi har hatt besøk fra fagfolk som anbefaler oss å vurdere å fjerne alle steiner på veggen. De 2 løse steinene ble limt opp og styret kommer tilbake til vurderinger om dette forholdet.

BESKYTTET

Det ble avholdt en dugnad i fjor vår og det legges opp til en tilsvarende dugnad denne våren. Styret foreslår dugnad tirsdag 12. mai kl. 18.00.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (2-4 år)
- Av større ting må det planlegges maling av begge hus utvendig. Dette ble sist utført i 2016 – og vi ser at maling flasser enkelte steder. Finansiering av, og kostnadsoverslag for dette tiltaket vil styret komme tilbake til, men det må regnes med en ekstra innbetaling når dette tiltaket vedtas og må igangsettes.

- Nedkjørsel til garasje og privat stikkvei til naboer nedenfor oss. 3 A, B og C. Her ser det ut som at gjerde mellom nedfart og veien har beveget seg noe de seneste år. Vi erfarer at den største bevegelsen skjedde i 2008 når det var en brann i ett av husene nedenfor og brannbil måtte rykke ut. Styret har forholdet under oppsyn og arbeider videre med avklaring av fremtidig vedlikehold av privat vei og vår nedkjørsel.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025 (Se vedlegg)

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets positive resultat på kr. 116.771 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2025.
Kapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 189.767, mens ny egenkapital pr. 31.12.2025 er på kr.306 538.

Styret arbeider med forventet positiv arbeids/ egen kapital i 2026.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026 (se vedlegg)

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjett for 2026 lagt til grunn en økning som følger normal prisstigning for renovasjon og vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og betales av den enkelte. I Oslo kommunes budsjettdokumenter må det forventes ny økning

BESKYTTET

på om lag 20% på vann og avløpsgebyret for 2027 og 2028 grunnet prosjekt ny vannforsyning og utskiftning av gamle rør for øvrig i byen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt noe nedgang det siste året som følge av lavere forbruk/pris i starten av året samt inngått avtale om Norgespris på høsten.
Vi forventer at energikostnadene vil holde seg på samme nivå eller noe høyere i 2026.

Forsikring
Styret sjekket pris på forsikring hos en annen leverandør (IF skadeforsikring). Deres tilbud var en god del høyere enn eksisterende avtale med Gjensidige. Etter en nøyere gjennomgang av spesifikasjonen i tilbudet, viste det seg at Gjensidige sitt grunnlag for forsikringspremie baserte seg på for lavt antall kvm.

Dette ble tatt opp og avklart med Gjensidige og nytt tilbud med korrigerte kvm. ble mottatt. Ny pris fra Gjensidige var noe høyere, men grunnet tilbakebetaling av utbytte samt sameiets erfaringer med dem valgte styret å fortsette med Gjensidige.
Premieendringen er både en prisøkning og en følge av de justerte antall kvm. for bygningsmassen.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

I henhold til underskudd i 2024 og nesten tilsvarende overskudd for 2025 er budsjettet basert på uendrede felleskostnader fra 1.1.2026.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88914869. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Styret ber de enkelte beboerne ta kontakt før en slik henvendelse foretas.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

3090 Sameiet Veslekroken 3

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

BESKYTTET

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET

Til sameiet Veslekroken 3

Dato: 27. april 2026

Jeg bekrefter at regnskapet for Sameiet Veslekroken 3 for regnskapsåret 2025 er gjennomgått og funnet i orden. Det er ikke avdekket åpenbare feil eller avvik.

Regnskapet anbefales herved godkjent.

Med vennlig hilsen,

Edvard Blunck



SAMEIET VESLEKROKEN 3
ORG.NR. 985316929, KLIENTNR. 3090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	582 420	441 202	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**582 420**	**441 202**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-34 355	-33 034	0	0
Drift og vedlikehold	3	-59 496	-193 616	0	0
Forsikringer		-88 463	-60 164	0	0
Kommunale avgifter	4	-136 669	-125 404	0	0
Energi/fyring	5	-21 808	-26 176	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-57 106	-53 248	0	0
Andre driftskostnader	6	-76 610	-78 997	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-474 508**	**-570 639**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**107 912**	**-129 437**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	8 859	9 808	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 859**	**9 808**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**116 771**	**-119 629**	**0**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-119 629
Til opptjent egenkapital:	116 771	0

SAMEIET VESLEKROKEN 3
ORG.NR. 985316929, KLIENTNR. 3090

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	56
Forskuddsbetalte kostnader		41 852	60 242
Driftskonto OBOS-banken		239 664	105 372
Sparekonto OBOS-banken		51 037	49 316
SUM OMLØPSMIDLER		**332 588**	**214 985**
SUM EIENDELER		**332 588**	**214 985**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		306 538	189 767
SUM EGENKAPITAL		**306 538**	**189 767**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 533	3 629
Leverandørgjeld		22 517	21 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 050**	**25 219**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**332 588**	**214 985**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 28.4.2026
Styret i Sameiet Veslekroken 3

Ragnar Holstad Asterid Lander Skuterud Erlend Buli Greibesland

Ingar Kopperud

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	582 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**582 420**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 080
Drift/vedlikehold elektro	-26 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-790
Kostnader dugnader	-1 093
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-59 496**

NOTE 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-90 997
Renovasjonsgebyr	-45 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-136 669**

NOTE 5
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-21 808
SUM ENERGI / FYRING	**-21 808**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 596
Vaktmestertjenester	-32 520
Renhold ved firmaer	-30 732
Andre driftskostnader	-184
Andre kontorkostnader	-200
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 610**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	6 547
Renter av driftskonto i OBOS-banken	591
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 721
SUM FINANSINNTEKTER	**8 859**

1 Resultatregnskap - år

Sameiet Veslekroken 3

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	2025			2024	2026
	Regnskap	Budsjett	Avvik	Regnskap	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	582 420	0	582 420	441 202	0
3600 Felleskostnader fast eiendom	582 420	-582 390	30	441 202	-582 420
SUM INNTEKTER	**582 420**	**0**	**582 420**	**441 202**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-34 355	0	-34 355	-33 034	0
6710 Forretningsførerhonorar	34 355	35 000	-645	33 034	36 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 496	0	-59 496	-193 616	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	31 080	50000	31 080	159 299	50 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	26 533	5000	26 533	0	5 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	790	5000	790	0	5 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanllegg	0	10000	0	29 181	13 000
6640 Kostnader dugnader	1 093	0	1 093	5 136	2 000
FORSIKRINGER	-88 463	0	-88 463	-60 164	0
7500 Forsikringspremie	88 463	71 500	88 463	60 164	90 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-136 669	0	-136 669	-125 404	0
6325 Renovasjonsgebyr	45 672	45 048	45 672	43 497	48 200
6326 Vann- og avløpsgebyr	90 997	94 792	90 997	81 907	92 000
ENERGI / FYRING	-21 808	0	-21 808	-26 176	0
6200 Energi	21 808	30 000	21 808	26 176	25 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-57 106	0	-57 106	-53 248	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	57 106	54 632	57 106	53 248	60 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 610	0	-76 610	-78 997	0
6335 Skadedyrarbeid/soppkontroll	8 596	13 000	8 596	12 590	13 000
6340 Lys	0	0	0	1 799	0
6360 Renhold	30 732	30 454	30 732	29 004	33 000
6740 Vaktmestertjenester	32 520	32 684	32 520	31 128	34 000
6790 Annen driftskostnader	184	0	184	176	0

6890 Annen kontorkostnad	200	0	200	0	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 500	2 200	2 130	2 300
7770 Bank- og kortgebyr	2 178	2 200	2 178	2 170	2 300
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-474 508**	**481 810**	**-474 508**	**-570 639**	**510 800**
DRIFTSRESULTAT:	**107 912**	**100 580**	**107 912**	**-129 437**	**71 620**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	8 859	0	8 859	9 808	0
8040 Utbytte	6 547	6 000	6 547	0	-7 000
8041 Annen renteinntekt	0	0	0	5 743	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	2 312	1 000	2 312	4 065	-2 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**8 859**	**7 000**	**8 859**	**9 808**	**-9 000**
RESULTAT	**116 771**	**107 580**	**116 771**	**-119 629**	**80 620**

VEDTEKTER FOR
SAMEIET VESLEKROKEN 3

Vedtatt 18. februar 2003
Sist endret 3. desember 2003

§1
BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Sameiet Veslekroken 3 (heretter kalt sameiet) består av ti boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 2002.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjon av eiendommen i Oslo, gnr. 29 og Bnr. 146.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

Deler av tomten er eksklusive for enkelte seksjoner, se vedlegg "Skisse, vedlegg til vedtekter". Dog skal alle i sameiet ha rett til å bevege seg langs grensen rundt eiendommen i et område på 1 meter fra grensen. Deler av garasjeanlegget er eksklusive for enkelte seksjoner, se vedlegg "Skisse garasjeanlegg, vedlegg til vedtekter".

§3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal dekke blant annet offentlige avgifter og nedbetaling av fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameierbrøkene.

De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som sørger for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet blant sameierene.

Styret består av:

1 - en - leder
2 - to - styremedlemmer
3 - en - varamedlem

Leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder.

Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Varamedlemmet møter kun i styret når de trer inn for et ordinært styremedlem.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Opphører leder, et styre- eller varamedlem å være sameier, trer vedkommende automatisk ut av styret. For leder trer automatisk nestleder inn og første varamedlem bli styremedlem. For et styremedlem trer automatisk første varamedlem inn.

§8
STYRETS KOMPETANSE

Styremøter skal holdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggende tilsier det, dog minst to ganger i året. Styremøte innkalles av leder. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Styremøtet ledes av lederen. Dersom leder har frafall, er nestleder møteleder Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme.

Kopi av innkalling til styremøtet og protokoll fra styremøtet skal sendes alle sameierene senest 3 uker etter avholdt styremøte.

§9
INHABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende måtte ha en fremtredende personlig og /eller økonomisk særinteresse i.

§10
REGNSKAPSFØRSEL OG ÅRSOPPGJØR

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved utgangen av hvert regnskapsår fremlegges for sameiermøtet årsberetning og årsregnskap. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsberetning og årsregnskap for foregående kalenderår skal være fremlagt for sameiermøtet innen utgangen av april måned. I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremkommer av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av kalenderåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

Årsberetning og årsregnskap, revidert av valgt revisor, skal sendes sameierene innen åtte dager før sameiermøtet

§11
SAMEIERMØTET

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 21 dager før sameiemøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10% av stemmen skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Fastsettelse av driftsbudsjett for neste år
5. Valg av styrets leder
6. Valg av styremedlemmer og varamedlem
7. Valg av revisor
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

På sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet i saker som kan avgjøres med alminnelig flertall, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12
MISLIGHOLD

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

§13
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§14
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av sameiemøtet med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes.

§15
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av stemmene til alle stemmeberettigede.

§16
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

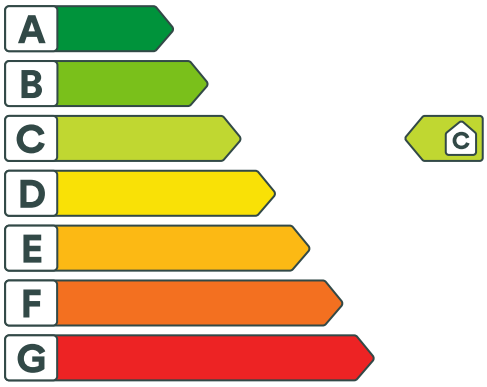
* * *

enova

Energiattest



Adresse	
Veslekroken 3D, 0377 OSLO	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359342**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81739560**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2002**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
139,66

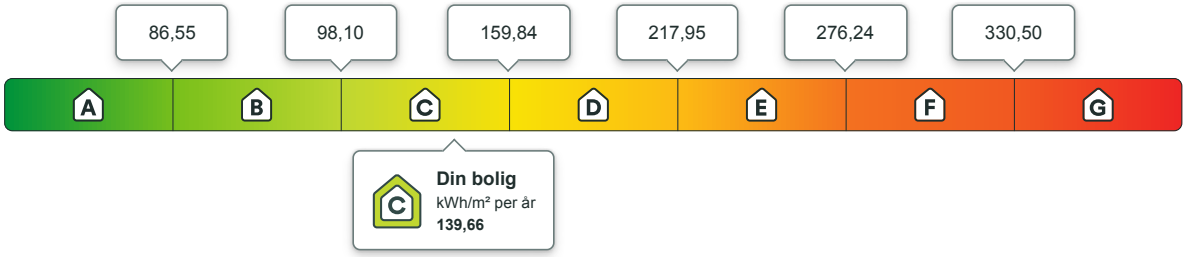
Veslekroken 3D, 0377 OSLO

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
19 273,02	**139,66**

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0370/26 . Vår ref.: 3090-1-10 Dato: 16.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Veslekroken 3
Organisasjonsnr:	985316929
Seksjonseier:	Langnes, Cecilia Lai Yiu Tang
Medeier:	Greibesland, Erlend Buli
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Veslekroken 3 D, 0379 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	29
Bnr.	146

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88914869.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 725,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 725,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 228,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	42 481,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: veslekroken-3@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

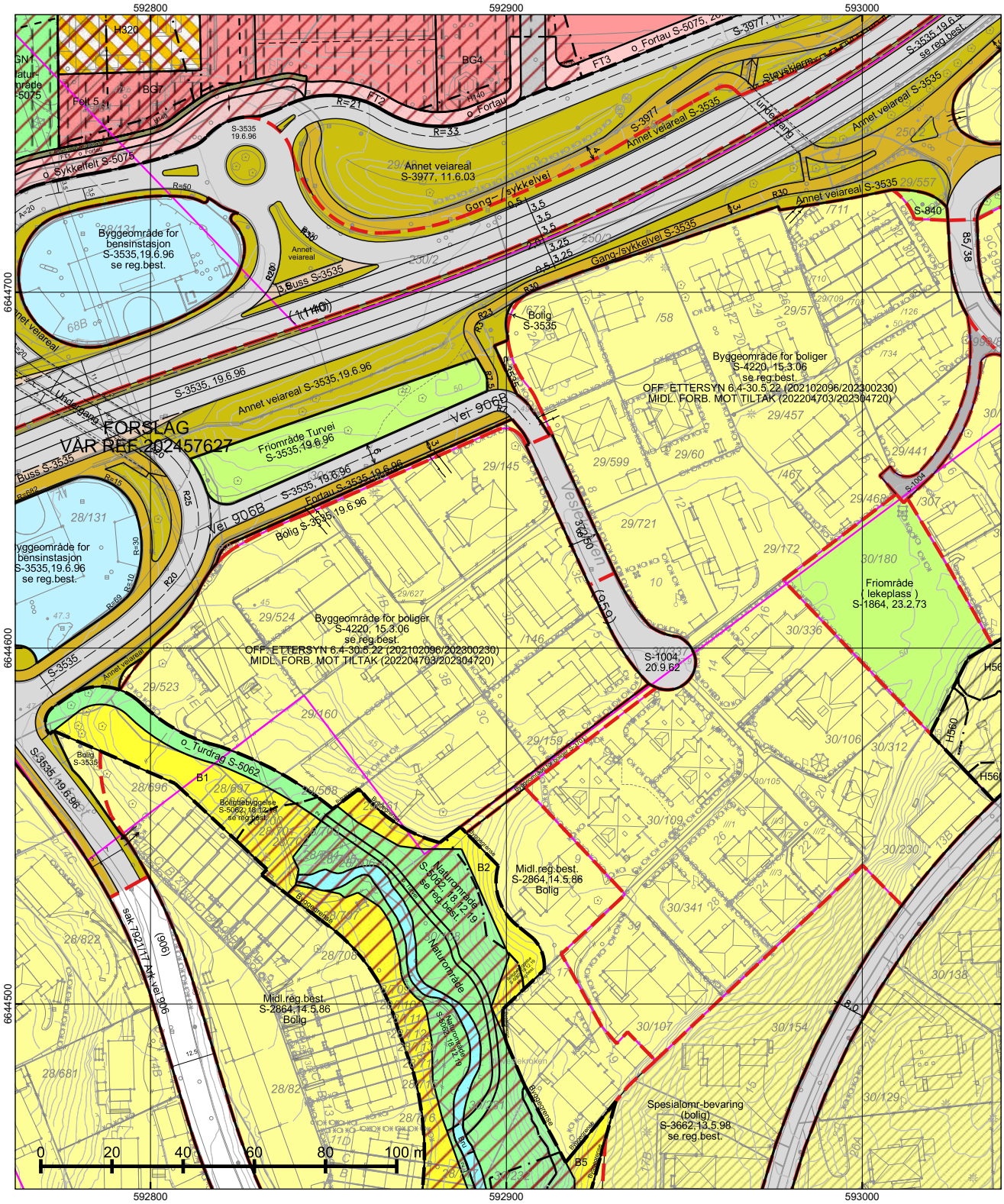
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

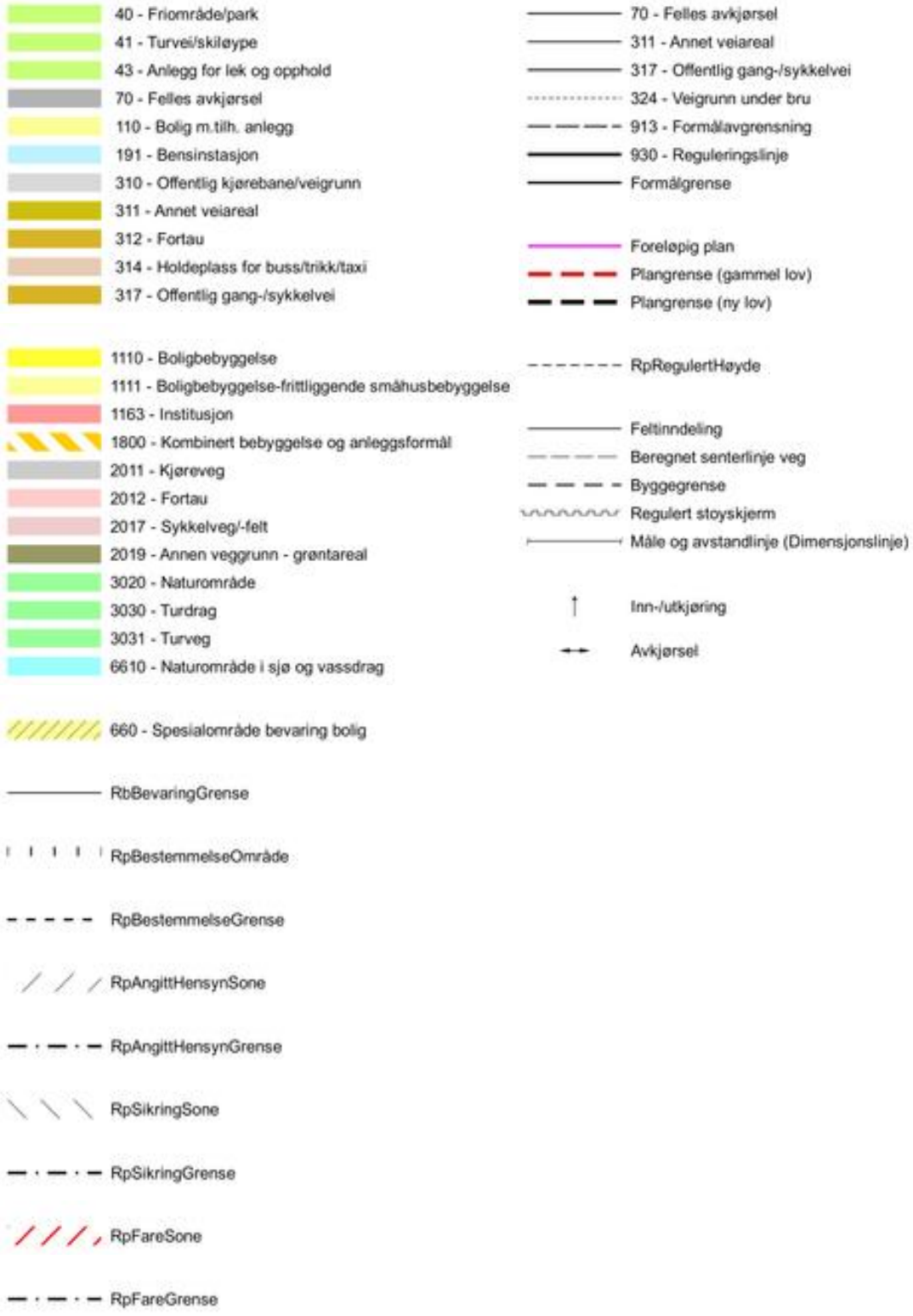
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

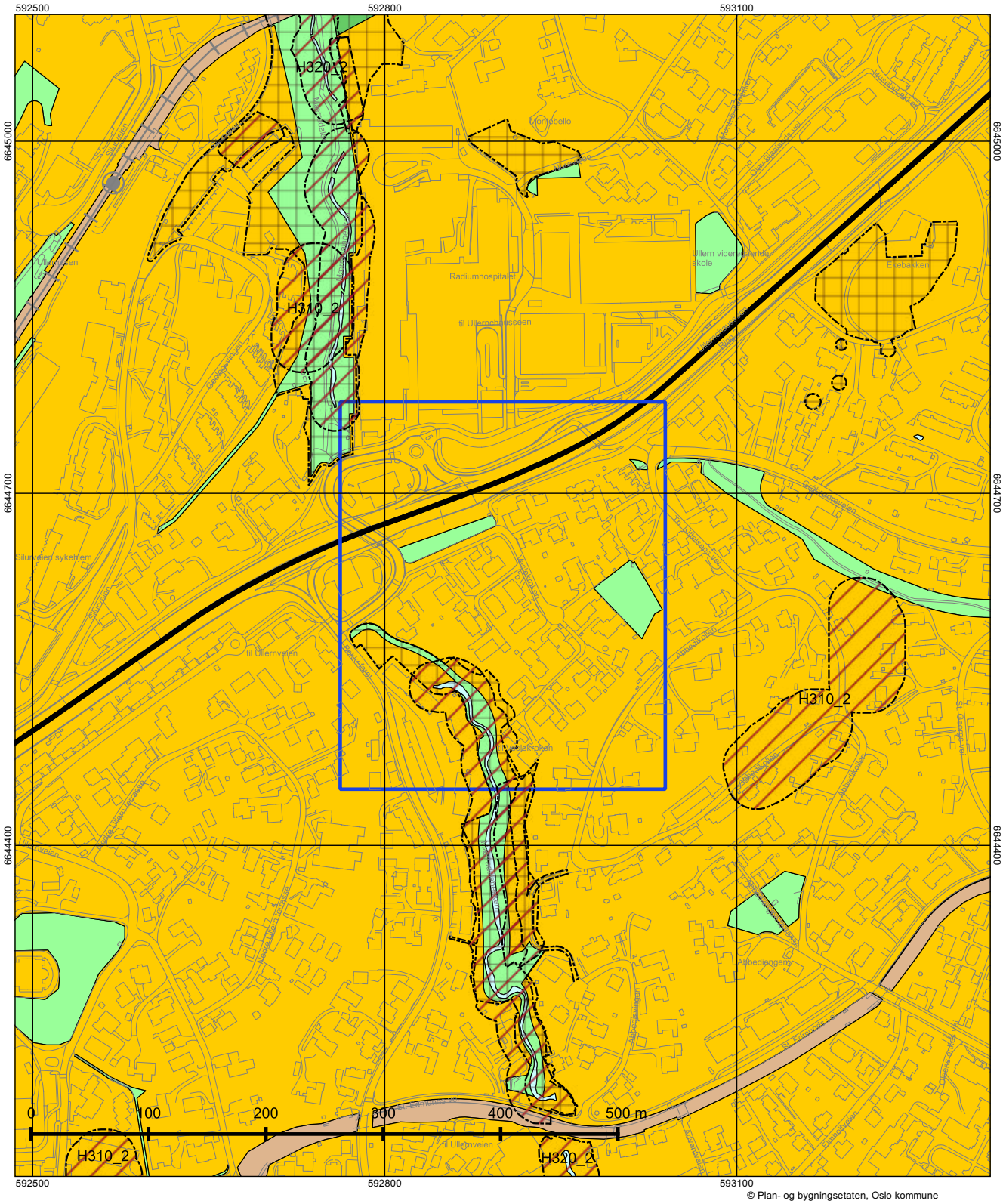
PlottID/Best.nr: 163149/ 86539994
Deres ref.:
Adresse: VESLEKROKEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/146

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163149/86539994
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539994
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 29, BNR. 146.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 29, bnr. 146.

GNR. 29 BNR. 146

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1939.

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

1240 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

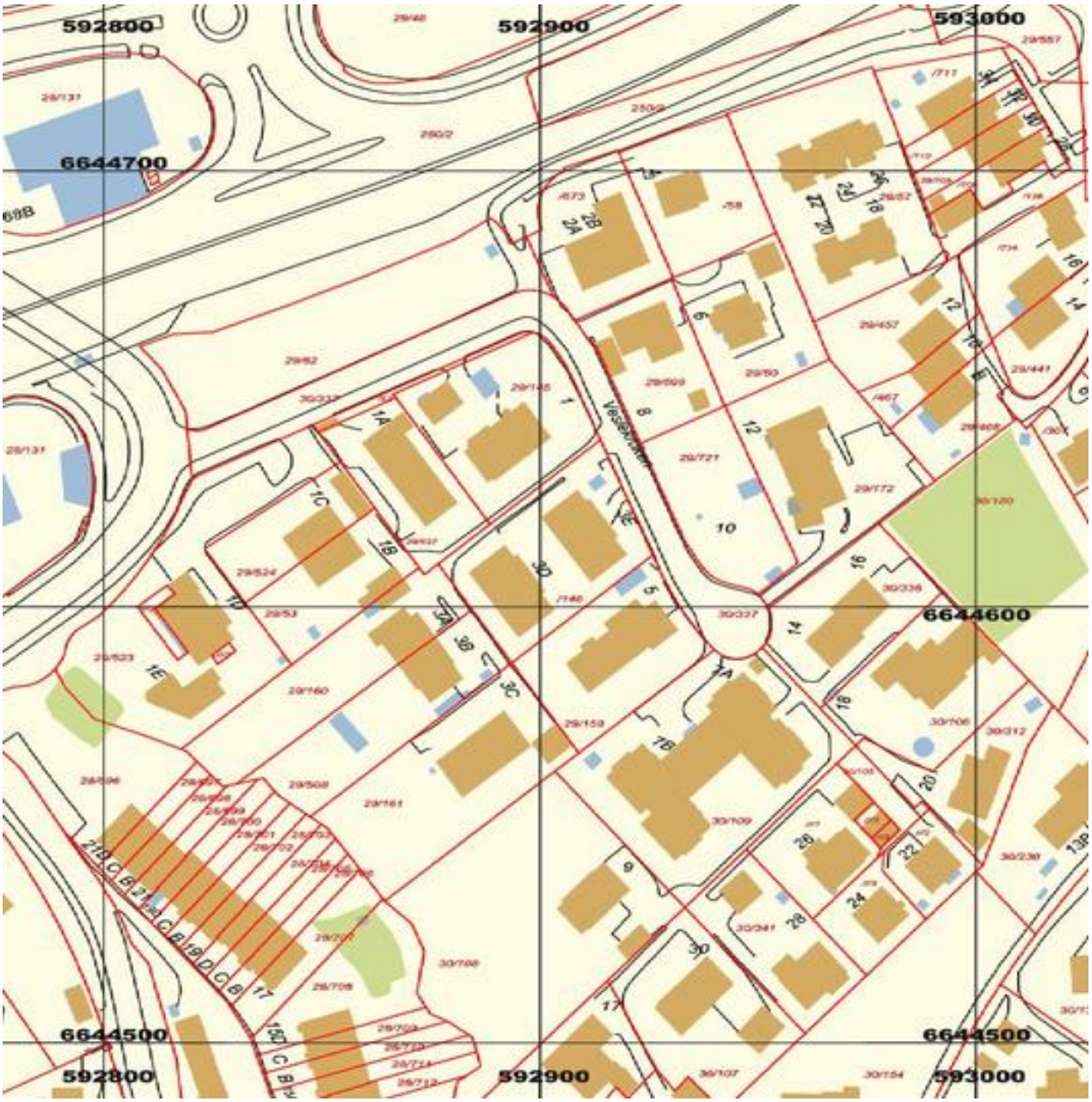
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

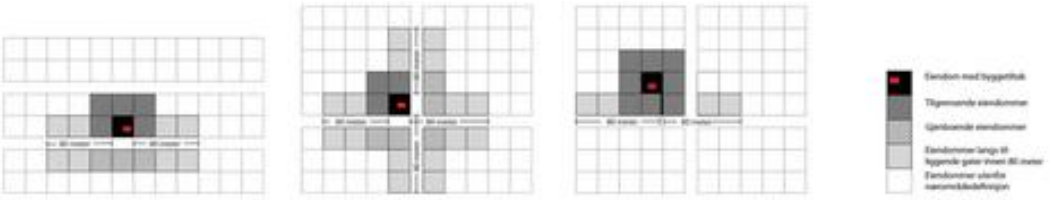
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

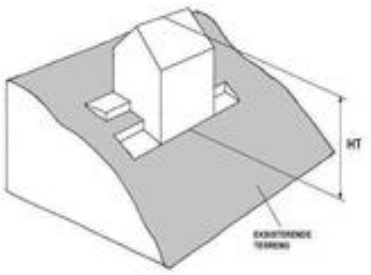
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

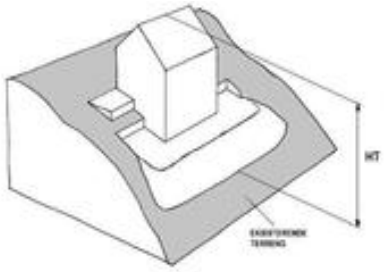
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11492-4	Semra Vladovic	31.10.2025

Adresse: Veslekroken 3D
Eiendom: 29/146
Ansvarlig søker: Ingar Kopperud
Tiltakshaver: Ingar Kopperud

Ferdigattest - Veslekroken 3 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller, mottatt 27.10.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan_U_etasje
Snitt
Mål_lysbrønn

Mottakere:
Ingar Kopperud

Kopi til:
Ingar Kopperud

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/14825-5	Marianne Kaperdal	17.04.2026

Adresse: Veslekroken 3 D
Eiendom: 29/146
Ansvarlig søker: ESPEN LARSEN-HAKKEBO
Tiltakshaver: ESPEN LARSEN-HAKKEBO

Ferdigattest – Veslekroken 3 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 10.03.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Vedtak om tillatelse til tiltak er gitt uten ansvarsretter. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket er blitt utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig i saksinnsyn på våre nettsider. Dokumenter er normalt tilgjengelige to virkedager etter at de er journalført. I saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte i saken, og du kan abonnere for å få varsel på e-post om nye dokumenter.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marianne Kaperdal
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

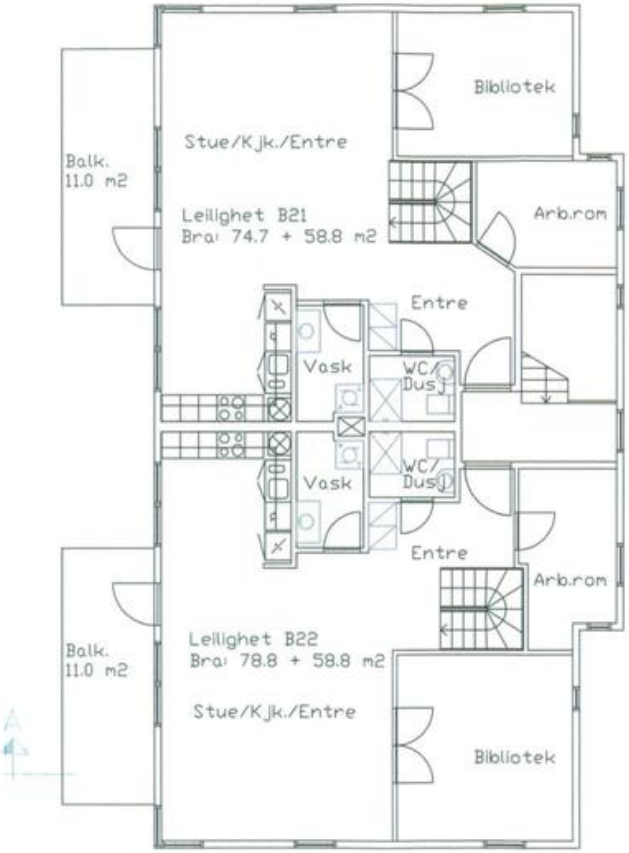
Dokumentet er godkjent digitalt.

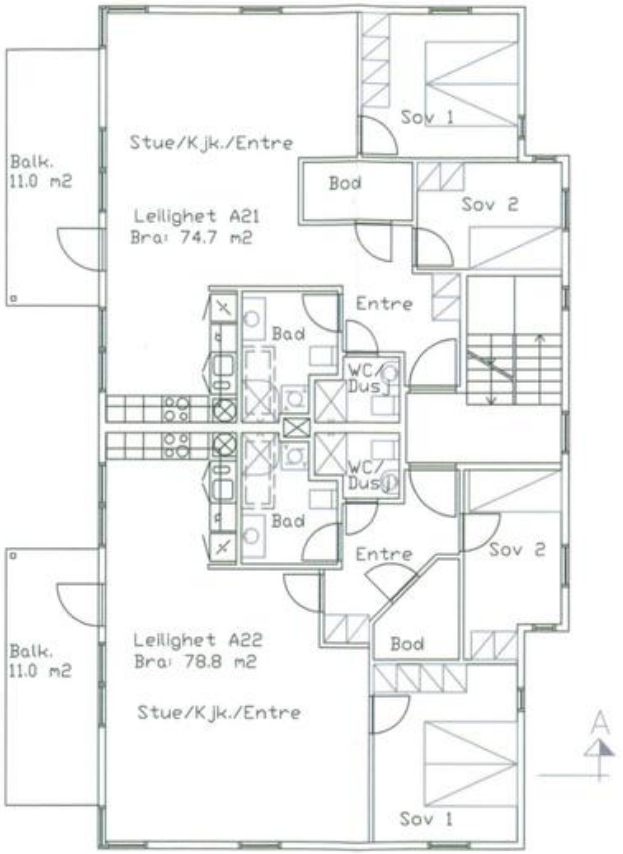
Vedlegg:
Plan 1. etasje
Snittegning
Situasjonsplan
Fasade vest
Plan kjeller

Mottakere:
ESPEN LARSEN-HAKKEBO

Kopi til:
ESPEN LARSEN-HAKKEBO

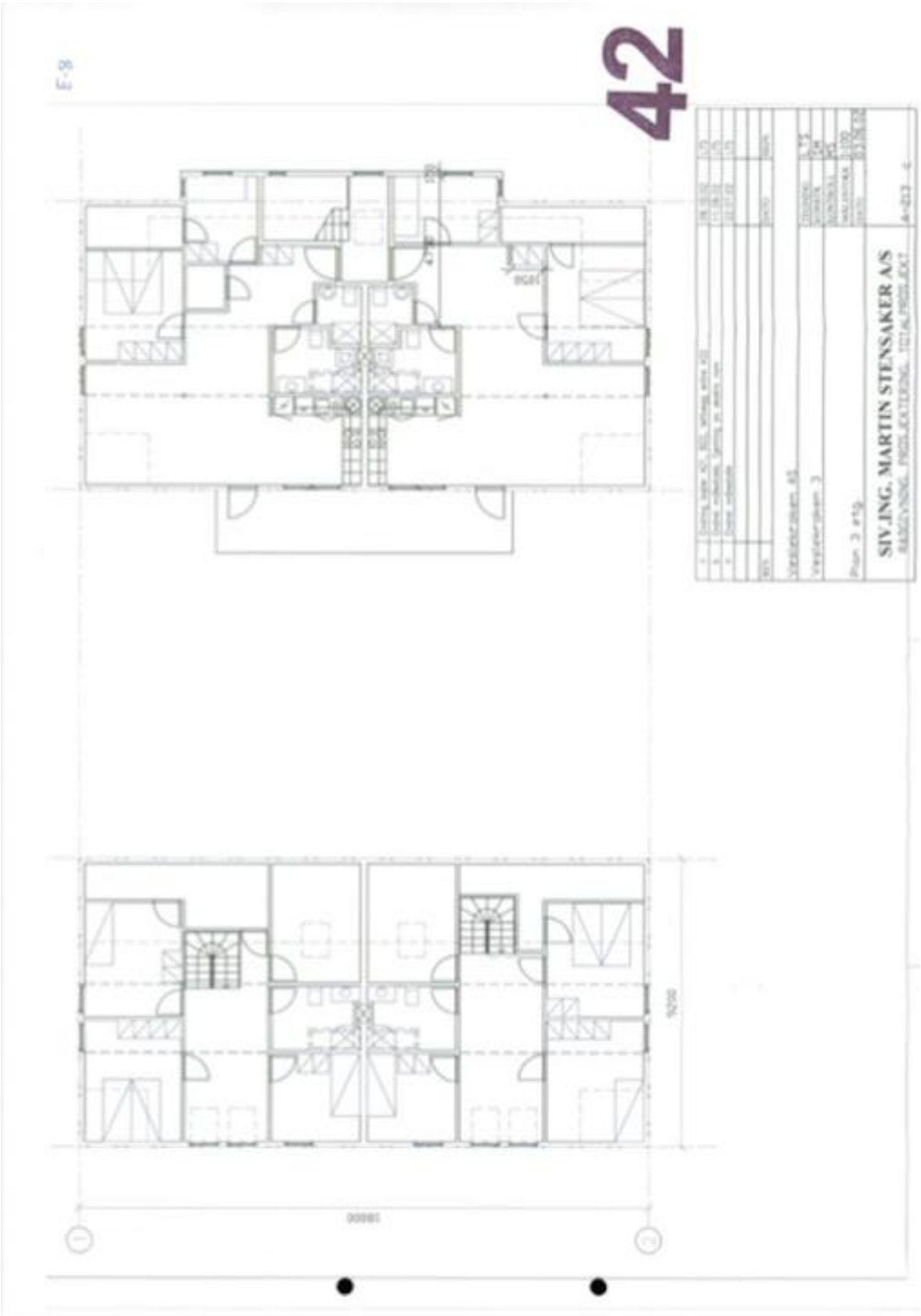
E-7





41

REV.		DATO	SIGN.
Veslekroken AS			
Veslekroken 3		TEGNING	LTS
		KONSTR.	SM
		KONTROLL	MS
Plan 2 etg. dør , vindu-, veggtyper		MÅLESTOKK	1:100
		DATO	03.06.02
SIV.ING. MARTIN STENSAKER A/S RÅDGIVNING, PROSJEKTERING, TOTALPROSJEKT		A-212	


42
SIVILING. MARTIN STENSAKER A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kopi

Siv.ing. Martin Stensaker A/S
Leangbukta 31
1392 VETTRE

Dato: 24 SEP 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200107196-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESLEKROKEN 3	Eiendom:	29/146/0/0
Tiltakshaver:	Veslekroken A/S	Adresse:	Åstadbakken 26, 1341 SLEPENDEN
Søker:	Siv.ing. Martin Stensaker A/S	Adresse:	Leangbukta 31, 1392 VETTRE
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

for avdelingsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

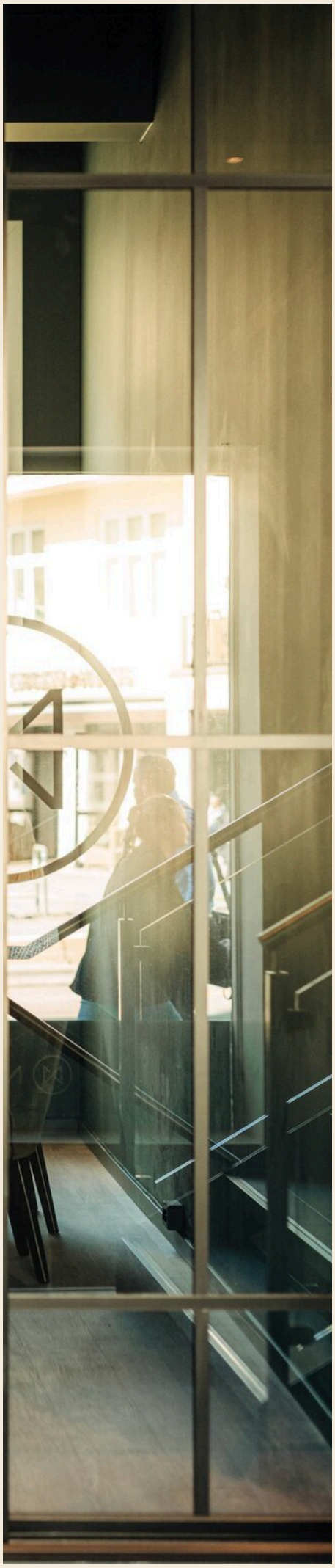
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0370/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Veslekroken 3D 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 146, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christer Barman Gabrielsen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Majorstuen
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364