

Veslekroken 2B



Velkommen til

Veslekroken 2B



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Ullern/Bestum

Innholdsrik familiebolig med 2 balkonger, garasje og hybel med egen inngang | 3 Bad | 4 soverom | Barnevennlig område

Prisantydning	10 700 000,-
Totalpris	10 700 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 965,-
BRA-i	199 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1983
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Moderne familiebolig med to balkonger og garasje med elbillder. Hybel i kjelleretasje med egen inngang. Fin flermannsbolig med tre seksjoner og felles, solrik hage. Boligen er innholdsrik med flotte oppholdsrom, store vindusflater og gode lysforhold. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i veletablert villaområde på med kort vei til skole og barnehage, samt kort og enkel reisevei til sentrum.

- Vestvendt balkong på 11 kvm.
- Sydvendt balkong på 9 kvm.
- Felles hage med gode solforhold
- 1/2 av dobbelgarasje m/ lader + to p-plasser
- Hybel med egen inngang
- Tot. tre bad + vaskerom
- Fire soverom
- Balansert ventilasjon i hoveddel (kjøkken og bad)
- Gulvvarme i hoveddel
- God lagringsplass i boder og kaldtloft
- Nær dagligvare, skole, bhg. og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	199 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	215 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Gang, vaskerom, kjellerstue/kjøkken og bad
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Entré/gang
Total BRA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 131 kvm. To bad, fire soverom, stue/kjøkken og gang
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Uinnredet kaldtloft
Total BRA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom (på deling med nabo)
Total BRA: 16 kvm.



Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



























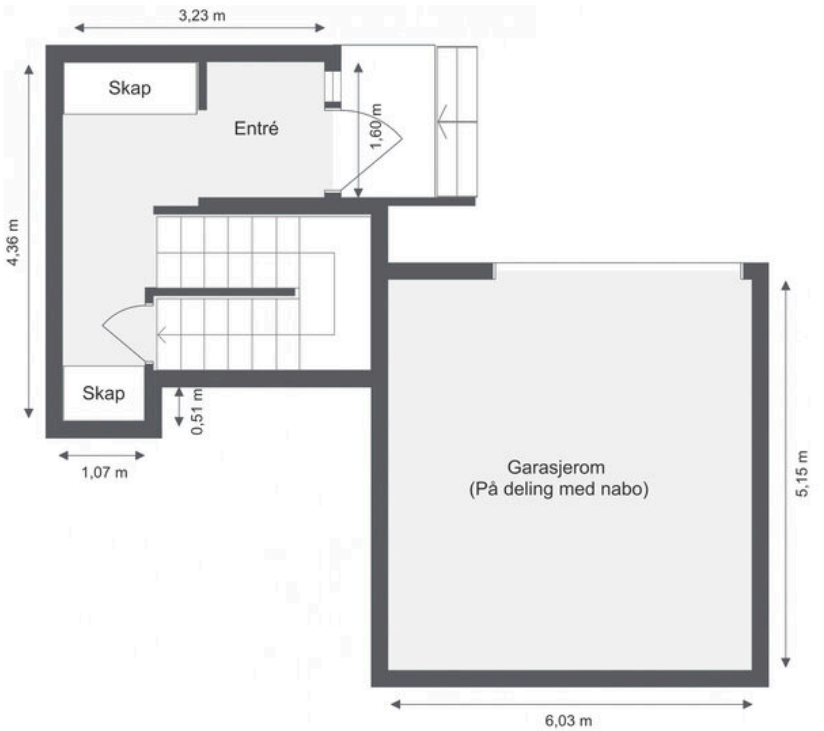







PUZZLE GÉANT



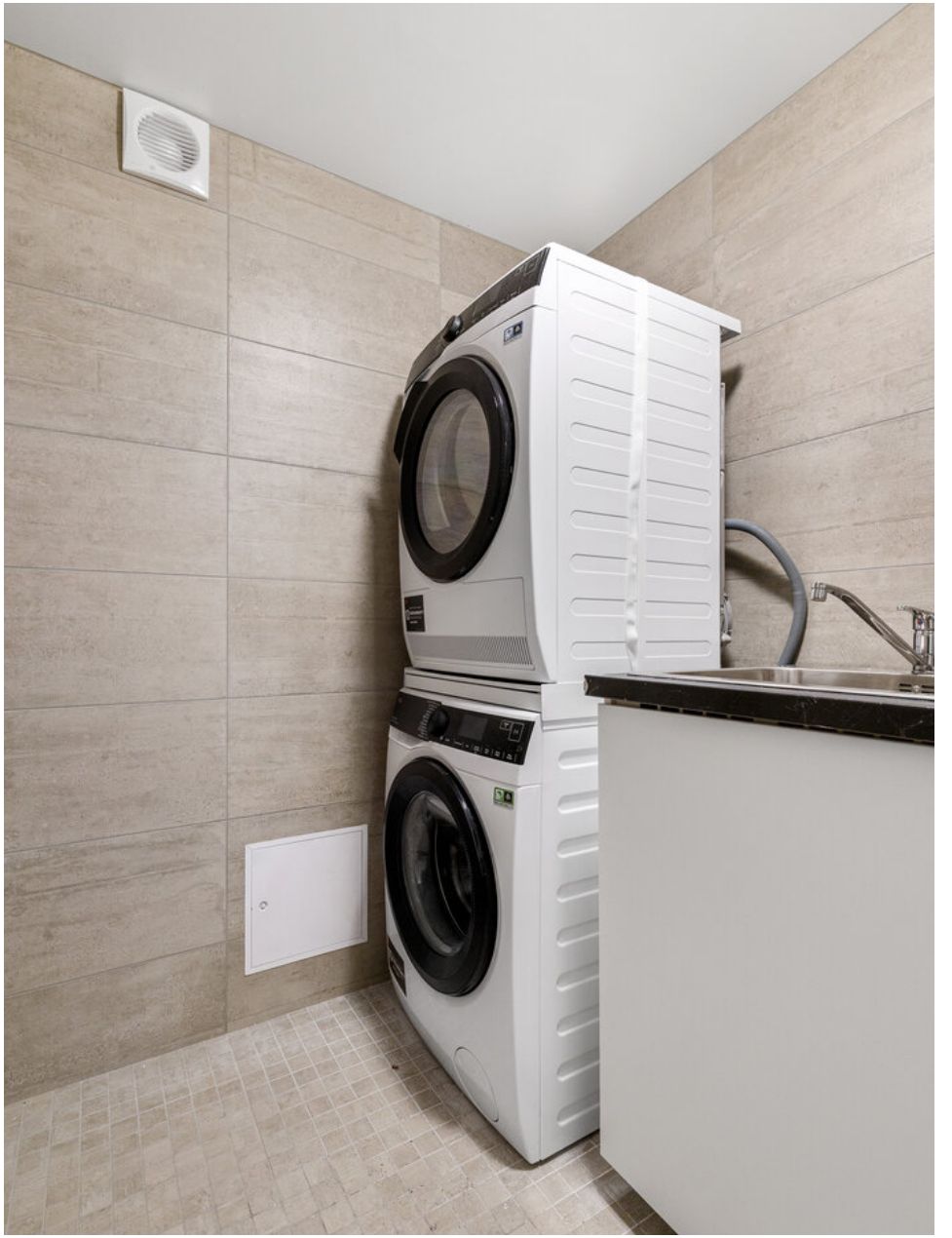


Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.





Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



Forklaring av bilde/rommet





















Informasjon

Veslekroken 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0086/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Veslekroken 2B, 0377 OSLO
Gnr 29, bnr 673, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Shahin Saeidifar
Pariya Shahbazi

Byggeår
1983

Antall soverom
4

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
288 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 988 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Gang, vaskerom, kjellerstue/kjøkken og bad
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Entré/gang
Total BRA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 131 kvm. To bad, fire soverom, stue/kjøkken og gang
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Uinnredet kaldtloft
Total BRA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom (på deling med nabo)
Total BRA: 16 kvm.

Innhold

Underetasje: Entré, stue, kjøkken, bad, gang og vaskerom. 1. etasje: Entré/trapperom. 2. etasje: Gang/trapperom, kjøkken, stue, to bad og tre soverom.

Standard

Hybel i underetasjen m/ egen inngang - God lagringsplass - Balansert ventilasjon i hoveddelen - Felles hage m/ gode solforhold - Gulvvarme i hoveddel

Entré / gang:
Boligen har adkomst fra asfalter gårdsplass via trapp. Gang i 1. etasje med pene overflater og gode oppbevaringsmuligheter i to skyvedørsgarderober. Gangen har flislagt gulv, malte slette veggflater og downlights i himling. Varmekabler i gulv tørker effektiv opp etter våte klær og sko. Trappeadkomst opp til boligens 2. etasje. Gangen i 2. etasje er lys og luftig med 1-stavs parkett, malte veggflater og downlightsbelysning. Masse lys og fin romfølelse. Fra gangen er det adkomst til kaldtloft med gode lagringsmuligheter via loftsluke.

Stue:
Stor og luftig stue i 2. etasje med vinduer på tre sider. 1-stavs parkett, downlightsbelysning og malte veggflater. Behagelig gulvvarme og balansert ventilasjon. Store vindusflater sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Vinduer og balkongdører fra 2012. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, oppbevaringsmøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 11 kvm. med gode

solforhold. Balkongen er skjermet med levegg på den ene siden og har plass for utemøblement og beplantning. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet hvor måltider enkelt kan medbringes ut.

Kjøkken:
Stort, flott og velutstyrt kjøkken i 2. etasje med takventilator, 1-stavs parkett med gulvvarme og downlightsbelysning. Store vindusflater og gode lysforhold. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er praktisk utformet med flere soner og avdelinger. Store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og fryseskap medfølger. Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen og sammen utgjør de et åpent og fint allrom.

Bad:
Romslig og pent flislagt bad i 2. etasje med varmekabler i gulv, downlights i himling og vindu. Badet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2013. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Moderne baderomsinnredning med to servanter og tilhørende høyskap. Badet ligger i tilknytning til soverommene.

Helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv, downlights i himling og vindu. Badet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2013. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning. Dusj med vegg i herdet glass, regnfallsdusj og mosaikkflis på gulv. Badet har adkomst fra gang og ligger vegg i vegg med kjøkken.
Varmekabler

Vaskerom:
Praktisk, helfliset vaskerom i kjelleretasje med opplegg og plass for vaskemaskin. Vaskerommet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2018. Rommet er utstyrt med skyllekum i rustfritt stål og benkeskap med glatte fronter.

Soverom:
Boligen inneholder fire gode soverom. Alle ligger i en fin soveromsavdeling i 2. etasje, sammen med to bad. Alle soverommene har 1-stavs parkett med gulvvarme, malte veggflater og downlightsbelysning. God plass til seng og oppbevaringsmøblement. Fra to av soverommene er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 9 kvm.

Hybel:
Hybelen ligger i boligens kjelleretasje og har egen inngang. Hybelen inneholder følgende:

Entré med downlightsbelysning, lysmalte veggflater og ytterdør med glassfelt fra 2017.

Stue med har laminatgulv, malte veggflater og downlights i himling. Kjelleren har vinduer med trelags isolerglass fra 2017. Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter.

Enkelt kjøkken i kjeller med glatte fronter i høyglans og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Fra kjøkkenet er det adkomst til bad.

Helfliset bad i kjeller/hybel med varmekabler i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin. Badet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2018. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning. Overskap og høyskap med speilfronter. Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerom. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?
Ja, faglært: Megavarme As demonterte gamle peis.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Ja godkjent fra kommunen.

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?
Salgsoppgave og tilstandsrapport når vi kjøpte huset.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

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:

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder, men med enkelte avvik som krever tiltak. Ifølge tidligere prospekt ble store deler av innvendige elementer pusset opp fornyet i perioden 2013-2018. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak fra byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Grunn og fundamenter:
Gulv på grunn. Støpt betonggulv på grunn, belagt med overflater.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja. Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på 11 mm over 2 meters avstand, på tilfeldig målt plass. Andre målinger kan gi andre resultater. I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?

Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som forhindrer en visuell inspeksjon.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er benyttet på fliser i gangen, og det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier. Indikatoren er ikke benyttet i kjellerstuen da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering:
TG 2 er gitt grunnet nevnte skjevheter, i samsvar med NS 3600:2018. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.

Rom under terreng:
Drenering.
Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeåret. Det er observert utvendig fuktsikring av en side av grunnmuren. For øvrig ukjent. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren (vaskerom) og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette er også nevnt under punktet “rom under terreng”.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er i hovedsak ikke synlig.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende. Konsekvensen av dette er at grunnmuren er mer utsatt for fuktpåkjenninger.
Drenering - Alder og fuktindikasjoner i utforede kjellervegger

Vurdering:
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid. Dreneringen har oppnådd en alder som øker risikoen for følgeskader. På grunn av nevnte fuktpåkjenninger i vaskerommet, bør det gjøres ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak innen nær fremtid.

Yttervegger og fasade:
Grunnmur i multimur. Yttervegger i frilagte betongelementer fra byggeperioden.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?
Ja, det er registrert fuktpåkjenninger i kjellerveggen, som nevnt under punktet «rom under terreng».

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Ja, det er registrert en vertikal sprekk i grunnmuren, som indikerer at bygningen er utsatt for høy trykkbelastning ovenfra. Sprekken bør overvåkes.

Vurdering:
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik og på grunn av risikoen for fuktproblematikk i multimurkonstruksjoner. Konstruksjonens oppbygging lar seg

ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

Utvendig fasade:
Yttervegger er kledd med betongelementer og enkelte felt med teglstein.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja. Det er usikkert hvordan lufting av konstruksjonen er håndtert.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?
Nei.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?
Ja, undersiden av elementene er i hovedsak tett.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering:
Vær oppmerksom på at fasaden kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer. TG 2 er gitt på grunn av enkelte avskallinger.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 11 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 25 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stue og gang er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 15 mm.

Vurdering:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Nevnte målinger er stikkprøver, og nye målinger kan gi andre resultater.

Yttertak:
Taktekking - Alder og slitasje

Yttertaket er tekket med takstein. Taktekkingen er ifølge tidligere prospekt fra byggeåret. Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke fl yttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden. Kun ene langsiden er hovedsakelig mulig å inspisere fra bakkenivået.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på pågående lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen. Det ble imidlertid registrert eldre fuktmerker i området rundt lufting for avløpsrør. Fuktmåler med piggelektrode ble benyttet på

dette feltet uten at den avslørte unormal fukt. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vurdering:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Utvendig beslag/nedløp - Alder og slitasje:
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering:
Beslag rundt balkongdør er vinklet feil vei, og har behov for en utbedring. Det er ikke montert snøfangere. Der snøfangere ikke er montert, kan snøras oppstå. Det mangler beslag mellom taktekking over garasjerommet og ytterveggen. Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende fra balkonger. Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Avvik ved beslag må sees i sammenheng med fuktproblematikk

Trapper og fallsikring:
Trapper.
U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre. Trinn mot 2. etasje er belagt med parkett. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,98 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja, det er registrert åpninger over 0,1 meter mellom trinn mot kjelleren. Åpninger er målt til 0,13 meter.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering:
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og åpninger mellom trinn. Avvik må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Fallsikring.
Det mangler tilstrekkelig fallsikring over lysgrav ved kjellervindu.

Vurdering:
Fallsikring bør etableres da høydeforskjellen er mer enn krav på 0,5 meter. Avviket utgjør en risiko for personsikkerhet.

Vinduer og dører:
Ytterdører - Alder og slitasje.
Ytterdør i tre med glassfelt mot kjeller, produsert i 2017. Ytterdør i tre mot entré med glassfelt av eldre dato.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på kjellerdøren. Dette øker risikoen for fuktproblematikk.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet mot kjelleren tar i karmen og har behov for justering.

Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting

Vurdering:
TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid på ytterdøren i 1. etasje, mens kjellerdøren er gitt TG 2 grunnet avvik ved ytre tetting og lukkemekanismen. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne Innvendige dører Skade i to baderomsdører.

Innvendig dører:
Innvendige dører i tre.
Dør mot felles gang i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering:
TG 2: Baderomsdøren i kjelleren er skadet. Baderomsdøren i 2. etasje har påbegynte svellinger. Utskiftning av dørblader mot badene bør påregnes på sikt.

Innvendig overflater:
Gulv.
1. etasje: Fliser i entré.
2. etasje: Enstavs parkett.

Vurdering:
Det ble registrert hulrom (bom) under en av flisene ved en banketest. Forholdet kan føre til at flisen sprekker over tid. Det er registrert en ufagmessig løsning hvor parkett er felt inn i tidligere felt for peis. Området har noe svikt i gulvet. Flere bruksmerker på gulvet i 1. etasje. I stue/kjøkken er det på et punkt registrert en merkbar nedbøyning og ujevnhet. Noe fuktskader på gulv i kjøkken. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon:
Ledningsnett for sanitær - Korrosjon på to fordelerstokker, avvik ved hovedstoppekran og manglende drensåpning på fordelerskap i vaskerom. Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bad (kjeller), vaskerom og bad (mot kjøkken). Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badene. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i vaskerommet. Automatiske vannstoppere i begge kjøkken.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet, men det ble under inspeksjonen registrert noe drypping fra kranen. Forholdet kan være et symptom på kondens, eller eventuelt en mindre lekkasje. En kontroll av fagkyndig med spisskompetanse bør utføres.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Det er registrert korrosjon på fordelerstokken i kjellerbadet og vaskerommet.

Forholdet kan være et symptom på kondensering. Korrosjon kan føre til at metallet svekkes, og øker risikoen for lekkasjer. Merk at forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Vurdering:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte korrosjon på fordelerstokker i kjelleren, avvik ved hovedstoppekran og på grunn av manglende drensåpning i fordelerskapet i vaskerommet. Fordelerskapet i vaskerommet er uten drensspalte/drensrør for direkte synliggjøring av en eventuell lekkasje. Dette anbefales å etablere. Det er usikkerhet knyttet til utløp fra drensrør i badet. Det bør gjøres grundigere undersøkelser av en fagkyndig med spisskompetanse.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ventilasjon - Manglende avtrekk i kjøkken (kjeller) og tilluft i ett soverom:
Kjeller: Friskluftsventil i kjellerstuer. Kullfi lterventilator i kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte gjennom ytterveggen i badet og vaskerommet. Luftespalte under dør mot våtrom.

1.etasje: Ingen ventilasjon.
2.etasje: Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom, med unntak av ett soverom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Det er ukjent om det er utført rens eller fornying.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei. Kjøkkenet i kjelleren mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i etasjen. Ett soverom i 2. etasje mangler tilluftsventil, og der må derfor påregnes noe redusert luftsirkulasjon i dette rommet. Øvrige deler av ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling i ett soverom og kjøkken (kjeller), samt noe ufagmessig innfesting av installasjoner på loftet. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning - Svellinger.
Kjeller: Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

1.etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Er det ved hjelp av fuktoverfl ateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei. Det er registrert noen tidligere fuktmerker på gulvet i nærheten av skyllekummen (1. etasje).

Vurdering:
TG 2: 2. etasje: Det er registrert svellinger i innredningen. Sokkellisten er skjev. Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuff er og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende:
Terrasse/balkong - Lav rekkverkshøyde. alder og slitasje.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 11 m^2. Sørvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra to soverom, ca. 9 m^2. Bjelkelag i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Terrassebord i tre. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyder er målt til 0,85 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel ikke med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen, hvor kravet var 0,9 meter.

Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på underliggende takplater, avvik ved rekkverk og slitasje.

Bad - Kjeller:
Om våtrommet og fuktmåling.

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad (kjeller):
Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fl iser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under fl is?
Ja, det er registrert tegn til bom (hulrom) bak enkelte fl iser. Dette kan øke muligheten for sprekker over tid.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom terskel og sluk. Gulvet har fall, mens på enkelte felt er fallet noe svakt. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering:
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig høydeforskjell fra terskelen mot sluket, bom og begrenset fall.

Fast inventar - Bad (kjeller):
Benkeskap med glatte fronter. Overskap og høyskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden. Det må påregnes utskiftning for å lukke avviket. Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2.etasje (ved kjøkken):
Om våtrommet og fuktmåling.

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på

treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk:
Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei. Dette er imidlertid ikke uvanlig i denne typen sluk.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fl iser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fl iser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse fl isene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering:
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje.

Fast inventar - Bad (kjeller):
Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering:
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden. Utskiftning må påregnes for å lukke avviket. Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2.etasje (ved soverom):
Om våtrommet og fuktmåling.

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk:
Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei. Dette er imidlertid ikke uvanlig i denne typen sluk.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fl iser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under fl is?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fl iser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse fl isene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei, det er noe begrenset fall på deler av gulvet. Dette kan føre til begrenset drenering av vannsøl.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering:
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, begrenset fall og normal bruksslitasje.

Vaskerom:
Om våtrommet og fuktmåling.

Vaskerommet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking er utført, men det er registrert under hulltakingen at veggen er oppført med skum i veggen, som ikke gjør det mulig å måle med piggelektrode i veggens treverk. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Vaskerom - Fast inventar:
Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering:
Tg 2 er gitt på grunn av avskalling i benkeplaten. Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg - Manglende dokumentasjon:
Boligen har to sikringsskap med jordfeilautomater. Ett i kjelleren og ett i 1. etasje. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i alle bad, gang, stue/kjøkken og soverom i 2. etasje, og gang i 1. etasje.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring fra 2014, men denne er uten arbeidsbeskrivelse som ikke gjør det mulig å knytte den til et spesifikt arbeid. Det mangler samsvarserklæring på enkelte elektriske arbeider.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei. En bryter i vaskerommet har et løst deksel.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja.

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Rom under terreng - Registrerte fuktpåkjenninger:
Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Kjellerstue, gang, vaskerom og kjøkken.

Er det observert synlige symptomer på fuktskade?
Ja, det er registrert symptomer på fuktpåkjenninger via inspeksjonsluken i vaskerommet. Fuktindikator er benyttet, som avslørte unormale fuktverdier enkelte plasser. Dette indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktproblematikk, og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å kartlegge tiltak. Tiltak må påregnes. Forholdet må sees i sammenheng med grunnmur og utvendig drenering.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei, kjellerveggene er av multimur. Hulltaking i multimuren er ikke utført da dette vil forringe og skade konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at multimurkonstruksjon er spesielt kjent i forbindelse med fuktproblematikk.

Vurdering:
TG 3 er gitt på grunn ovennevnte symptomer på fukt, og på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon. Kostnadsestimat er satt til over 300 000 kr for utbedring. Kartlegging av konkrete tiltak krever grundigere undersøkelser.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
Grunn og fundamenter:
Betongfundamenter, skjult under bakkenivå. Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt. Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering:
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Pipe og ildsted.
Utvendig teglsteinspipe. Ildsted er ikke montert.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Nåværende eier leier ut hybelen for kr. 12 500 pr. mnd.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Gulvvarme er ifølge eier lagt i alle bad, gang, stue/kjøkken og soverom i 2. etasje, og gang i 1. etasje

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. 30000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 965,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og driftsutgifter.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 158,- pr. 01.01.2025
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 2 820 814,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 458 306,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Veslekroken 2, orgnr. 916721269

Om sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner etter reseksjonering i 2015. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdeler.

Seksjonene disponerer deler av felles uteareal til parkering ihht situasjonskart

vedlagt vedtektene, beskrevet som D1, D2, D3. Øvrig uteareal disponeres felles.

Utvendig vedlikehold fordeles ihht brøk. Garasje vedlikeholdes med hver sin ½ part på snr. 1 og 2. Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver. Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles ihht brøk.

Dør mellom fellesareal og snr. 2 i kjeller skal utstyres med blindskilt mot fellesareal. Døren skal kun kunne brukes av snr. 1 og 3 for innbæring av møbler ol. som er for store å ta gjennom egen trapp i leilighetene, snr. 1 og 3. For tilgang skal snr. 2 kontaktes for å avtale gjennomgang. Snr. 1 og 3 kan, dersom de ønsker det, montere slå på sin side slik at adkomst uten avtale er å betegne som innbrudd.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Sameiets forsikring

Storebrand Forsikring
Polisenr. 5463227

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 803 kvm (Eiertomt)
Flat, opparbeidet tomt. Plen på forsiden. Asfaltert innkjørsel med dobbelgarasje og biloppstillingsplasser. 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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med 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

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert villaområde på Ullern/Bestum – skjermet, rolig og med enkel tilgang til alt av servicetilbud, transport og rekreasjon. Området egner seg ypperlig for barnefamilier, med lite trafikk og trygge omgivelser, samt kort gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Det er gåavstand til offentlig kommunikasjon med T-bane, trikk og buss, samt kort vei til Ring 3 og gode bussforbindelser mot Majorstuen, Storo, Lysaker og Fornebu. Nærmeste handlesentre er Skøyen og CC Vest, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Harbitz Torg ligger også i nærheten, med restauranter, butikker og eget mikrobryggeri.

I nærområdet ligger flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter som Mærradalen og Lysakerelven. Det er gang- og sykkelstier fra Bestumkilen og Frognerkilen til Aker Brygge, samt fra Vækerø mot Sandvika. Det er også sykkelvei så å si hele veien til Frognerparken. Mærradalen byr på stier og skiløyper mot Bogstad og Sørkedalen, og langs Lysakerelva kan man følge turveien helt til Bogstad eller ned til fjorden.

Om sommeren byr området på flotte bademuligheter ved Sollerudstranda og den skjermede perlen Vækerøparken, med gressplener, benker, brygger og nydelig utsikt. Det er også kort vei til Bygdøy og Fornebu med fine badeplasser og kyststi.

Nærområdet har et bredt aktivitetstilbud for både store og små, med blant annet idrettsanlegg på Ullernbanen (fotball/bandy), Ørakerhallen (basket), Ullern Tennisklubb og flere treningssentre. Det er også kort vei til marka, som byr på flotte tur- og sykkelstier året rundt

Skoler og barnehager

Området sokner til Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Hasselkroken Kanvas-barnehage og Mærradalen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en tilsynsrapport fra 1993 med en henleggelse av saken uten ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjellerareal til hoveddel datert 11.06.2018.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 byggesaker i området:
Veslekroken 2 B - Montering av pipe
Saksnummer: 202462487 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462487

Th. Kittelsens vei 20 - Etablering av levegg i tomtegrense til to naboeiendommer
Saksnummer: 202453315 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453315

Ullernchausseèn 71 - Gjenoppbygging av støyskjerm
Saksnummer: 202553860 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553860

Pågående plansaker i området:
Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/29/673/2:
27.03.1981 - Dokumentnr: 8196 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:58
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:673
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1990 - Dokumentnr: 65844 - Erklæring/avtale
Midlertidig unntak vedr. tilbyggets avstand til Ullern-
schausseen. Kan ikke avlyses uten Statens vegvesens
skriftlige samtykke.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:673
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2025 - Dokumentnr: 522963 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.12.1997 - Dokumentnr: 81792 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

10.12.2015 - Dokumentnr: 1158902 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Ny seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/6
Omfordeling av fellesareal, tilleggsareal og hoveddeler

10.12.2015 - Dokumentnr: 1158902 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3/6

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

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 74 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 500,-

Samlet skal selger betale kr. 172 090,- 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. 3 625,-.

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 16. mai 2025

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Veslekroken 2B

Veslekroken 2B

Nabolaget Abbedikollen - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	18 min 1.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 3.7 km

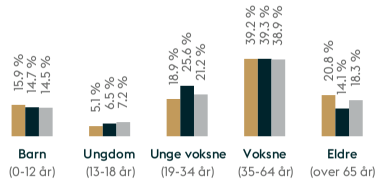
Offentlig transport

Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 0.2 km
Abbediengen	Linje 13	9 min 0.8 km
Montebello	Linje 3	12 min 1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	80 barn	4 min 0.3 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	5 min 0.4 km
Bestum barnehage (1-5 år)	27 barn	2 min 0.8 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	6 min
Smestad brannstasjon balløkke	9 min
Ullern Trening	10 min
SATS Hoff	13 min

«Godt oppvekstmiljø»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

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 2025

Tilstandsrapport

Veslekroken 2 B, 0377 OSLO
Selveierleilighet (i småhus):
301-29/673/0/2

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

En del av
Norske Boligrapporter

OM OSS

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

Snare Boligvurdering

Daniel Snare

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
Post@snarebolig.no
www.snarebolig.no
Org nr 930 376 914

Medlem av
NITO

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder, men med enkelte avvik som krever tiltak. Ifølge tidligere prospekt ble store deler av innvendige elementer pusset opp fornyet i perioden 2013-2018. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak fra byggeåret.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter.
TG 3	Rom under terreng	Registrerte fuktpåkjenninger. Risiko for fuktproblematikk.
TG 2	Drenering	Alder og fuktindikasjoner i utførede kjellervegger.
TG 2	Yttervegger	Risiko for fuktproblematikk i kjelleren, sprekk i grunnmuren utvendig.
TG 2	Utvendig fasade	Enkelte mindre avskallinger.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Trapper	Åpninger over 0,1 meter og manglende håndløper.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
TG 2	Innvendige dører	Skade i to baderomsdører.
TG 2	Gulv	Bom (hulrom) under en flis i entré.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Korrosjon på to fordelerstokker, avvik ved hovedstoppekran og manglende drensåpning på fordelerskap i vaskerom.
TG 2	Ventilasjon	Manglende avtrekk i kjøkken (kjeller) og tilluft i ett soverom.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Svellinger.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad (kjeller)	Ikke tilfredsstillende høyde mellom terskel og sluk. Begrenset fall.
TG 2	Fast inventar - bad (kjeller)	Fuktpåkjenninger.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad (mot kjøkken)	Alder og normal slitasje.
TG 2 +	Fast inventar - bad (kjeller)	Fuktpåkjenninger.
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad (mot kjøkken)	Alder, begrenset fall og normal slitasje.
TG 2 +	Fast inventar - vaskerom	Avskalling i benkeplate
TG 2 +	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1983.

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Eierseksjon i flermannsbolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Bolig
Grunnmur i betong/multimur.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med fasadeplater i betong.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler er ifølge eier lagt i alle bad, gang, stue/kjøkken og soverom i 2. etasje, og gang i 1. etasje.

Tilhørende arealer

Parkering
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerom.
Ladeboks for elbil er montert på plassen.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Fjernet peis i stue.	Håndverker	Fremvist
2023	Montert en lettvegg i 2. etasje	Egeninnsats	Ikke fremvist
2020	Montert elbillader	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader, og som ikke vil kunne oppdages av dette oppdraget.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen. På loftet var det lagrede gjenstander.

Det er kun utført undersøkelser fra innsiden av den aktuelle boenheten og fra utsiden. Flere av de utvendige bygningsdelene er på deling med naboseksjoner. Det er ikke gjort undersøkelser i og rundt garasjerommet, da denne ikke omfattes av oppdraget.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ja, tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstuen.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i 2. etasje, hvor høyden er målt til 2,37 meter i oppholdsrommene.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn, belagt med overflater.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja. Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på 11 mm over 2 meters avstand, på tilfeldig målt plass. Andre målinger kan gi andre resultater. I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som forhindrer en visuell inspeksjon.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er benyttet på fliser i gangen, og det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier. Indikatoren er ikke benyttet i kjellerstuen da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet nevnte skjevheter, i samsvar med NS 3600:2018. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 3

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Kjellerstue, gang, vaskerom og kjøkken.

Er det observert synlige symptomer på fuktskade?
Ja, det er registrert symptomer på fuktpåkjenninger via inspeksjonsluken i vaskerommet. Fuktindikator er benyttet, som avslørte unormale fuktverdier enkelte plasser. Dette indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktproblematikk, og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å kartlegge tiltak. Tiltak må påregnes. Forholdet må sees i sammenheng med grunnmur og utvendig drenering.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei, kjellerveggene er av multimur. Hulltaking i multimuren er ikke utført da dette vil forringe og skade konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at multimurkonstruksjon er spesielt kjent i forbindelse med fuktproblematikk.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn ovennevnte symptomer på fukt, og på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon. Kostnadsestimat er satt til over 300 000 kr for utbedring. Kartlegging av konkrete tiltak krever grundigere undersøkelser.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Multimur, som var vanlig på 80-tallet, har vist seg over tid å være særlig utsatt for fuktskader.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeåret.
Det er observert utvendig fuktsikring av en side av grunnmuren. For øvrig ukjent.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren (vaskerom) og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette er også nevnt under punktet "rom under terreng".

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er i hovedsak ikke synlig.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende. Konsekvensen av dette er at grunnmuren er mer utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid. Dreneringen har oppnådd en alder som øker risikoen for følgeskader. På grunn av nevnte fuktpåkjenninger i vaskerommet, bør det gjøres ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak innen nær fremtid.

* Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger

TG 2

Grunnmur i multimur. Yttervegger i frilagte betongelementer fra byggeperioden.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?
Ja, det er registrert fuktpåkjenninger i kjellerveggen, som nevnt under punktet «rom under terreng».

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Ja, det er registrert en vertikal sprekk i grunnmuren, som indikerer at bygningen er utsatt for høy trykkbelastning ovenfra. Sprekken bør overvåkes.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik og på grunn av risikoen for fuktproblematikk i multimurkonstruksjoner. Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade — TG 2

Yttervegger er kledd med betongelementer og enkelte felt med teglstein.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja. Det er usikkert hvordan lufting av konstruksjonen er håndtert.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?
Nei.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?
Ja, undersiden av elementene er i hovedsak tett.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
Vær oppmerksom på at fasaden kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

TG 2 er gitt på grunn av enkelte avskallinger.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 11 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 25 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stue og gang er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 15 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Nevnte målinger er stikkprøver, og nye målinger kan gi andre resultater.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon — TG 1

Valmet tak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på deler av loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra gangbart gulv i kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Loftet har kun gangbart gulv på deler av loftet, og inspeksjonen er utført fra gulvet. Loftet har også lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser inspeksjonen noe.

Spørsmål til eier: Har loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Vurdering
Det er enkelte fuktskjolder og fuktmerker på gulvet i loftet, men det ble ikke registrert fukt utover normale verdier på disse punktene under befaringen. Forholdet bør holdes under oppsikt. Dimensjonering og konstruksjonsoppbygningen er ikke vurdert.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking — TG 2

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge tidligere prospekt fra byggeåret.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.
Kun ene langsiden er hovedsakelig mulig å inspisere fra bakkenivået.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på pågående lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen. Det ble imidlertid registrert eldre fuktmerker i området rundt lufting for avløpsrør. Fuktmåler med piggelektrode ble benyttet på dette feltet uten at den avslørte unormal fukt. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Beslag rundt balkongdør er vinklet feil vei, og har behov for en utbedring.
Det er ikke montert snøfangere. Der snøfangere ikke er montert, kan snøras oppstå.
Det mangler beslag mellom taktekking over garasjerommet og ytterveggen.
Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende fra balkonger.
Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Avvik ved beslag må sees i sammenheng med fuktproblematikk.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre. Trinn mot 2. etasje er belagt med parkett.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,98 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja, det er registrert åpninger over 0,1 meter mellom trinn mot kjelleren. Åpninger er målt til 0,13 meter.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og åpninger mellom trinn. Avvik må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Fallsikring

TG 2

Det mangler tilstrekkelig fallsikring over lysgrav ved kjellervindu.

Vurdering
Fallsikring bør etableres da høydeforskjellen er mer enn krav på 0,5 meter. Avviket utgjør en risiko for personsikkerhet.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt mot kjeller, produsert i 2017.
Ytterdør i tre mot entré med glassfelt av eldre dato.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på kjellerdøren. Dette øker risikoen for fuktproblematikk.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet mot kjelleren tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid på ytterdøren i 1. etasje, mens kjellerdøren er gitt TG 2 grunnet avvik ved ytre tetting og lukkemekanismen. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 1

Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei, men det er registrert at ytre beslag på skyvedøren er delvis vinklet mot veggen. Se punkt for beslag. Noe behov for tetting med fugemasse, som en del av jevnlig vedlikehold.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Skyvedøren er noe hard å åpne/lukke og har behov for en justering.

Vurdering
Det er noen mindre avvik på skyvedøren, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1

Kjeller: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.
2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2012.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Et vindu i stuen er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.
Dør mot felles gang i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering
TG 2: Baderomsdøren i kjelleren er skadet. Baderomsdøren i 2. etasje har påbegynte svellinger. Utskiftning av dørblader mot badene bør påregnes på sikt.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Kjeller: Fliser i entré og gang. Laminat for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv — TG 2

1. etasje: Fliser i entré.

2. etasje: Enstavs parkett.

Vurdering
Det ble registrert hulrom (bom) under en av flisene ved en banketest. Forholdet kan føre til at flisen sprekker over tid.
Det er registrert en ufagmessig løsning hvor parkett er felt inn i tidligere felt for peis. Området har noe svikt i gulvet. Flere bruksmerker på gulvet i 1. etasje. I stue/kjøkken er det på et punkt registrert en merkbar nedbøyning og ujevnhet. Noe fuktskader på gulv i kjøkken.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Kjeller: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,28 meter.
1. etasje: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,35 meter.
2. etasje: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe og ildsted — TG IU

Utvendig teglsteinspipe.
Ildsted er ikke montert.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad (kjeller), vaskerom og bad (mot kjøkken).
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badene.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i vaskerommet.
Automatiske vannstoppere i begge kjøkken.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet, men det ble under inspeksjonen registrert noe drypping fra kranen. Forholdet kan være et symptom på kondens, eller eventuelt en mindre lekkasje. En kontroll av fagkyndig med spisskompetanse bør utføres.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Det er registrert korrosjon på fordelerstokken i kjellerbadet og vaskerommet. Forholdet kan være et symptom på kondensering. Korrosjon kan føre til at metallet svekkes, og øker risikoen for lekkasjer. Merk at forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte korrosjon på fordelerstokker i kjelleren, avvik ved hovedstoppekran og på grunn av manglende drensåpning i fordelerskapet i vaskerommet. Fordelerskapet i vaskerommet er uten drensspalte/drensrør for direkte synliggjøring av en eventuell lekkasje. Dette anbefales å etablere. Det er usikkerhet knyttet til utløp fra drensrør i badet. Det bør gjøres grundigere undersøkelser av en fagkyndig med spisskompetanse.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 66 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i kjellerbadet og er ifølge eier tilknyttet bad og kjøkken i kjelleren.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Varmtvannsbereder på 298 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i vaskerommet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

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

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Kjeller: Friskluftsventil i kjellerstuer. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte gjennom ytterveggen i badet og vaskerommet. Luftespalte under dør mot våtrom.

1.etasje: Ingen ventilasjon.

2.etasje: Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom, med unntak av ett soverom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Det er ukjent om det er utført rens eller fornying.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei. Kjøkkenet i kjelleren mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i etasjen. Ett soverom i 2. etasje mangler tilluftsventil, og der må derfor påregnes noe redusert luftsirkulasjon i dette rommet. Øvrige deler av ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling i ett soverom og kjøkken (kjeller), samt noe ufagmessig innfesting av installasjoner på loftet. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Granitt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei. Det er registrert noen tidligere fuktmerker på gulvet i nærheten av skyllekummen (1. etasje).

Vurdering
TG 2: 2. etasje: Det er registrert svellinger i innredningen. Sokkellisten er skjev.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en

funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong TG 2 *

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 11 m².
Sørvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra to soverom, ca. 9 m².
Bjelkelag i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Terrassebord i tre.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyder er målt til 0,85 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel ikke med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen, hvor kravet var 0,9 meter.
Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på underliggende takplater, avvik ved rekkverk og slitasje.

Bad - Kjeller

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2 *

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja, det er registrert tegn til bom (hulrom) bak enkelte fliser. Dette kan øke muligheten for sprekker over tid.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom terskel og sluk. Gulvet har fall, mens på enkelte felt er fallet noe svakt. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig høydeforskjell fra terskelen mot sluket, bom og begrenset fall, som nevnt over.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær TG 1 *

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap og høyskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden. Det må påregnes utskiftning for å lukke avviket.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2.etasje (ved kjøkken)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei. Dette er imidlertid ikke uvanlig i denne typen sluk.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.
Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei, men det er drensrør som kan være utløp av eventuelt lekkasjevann.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden. Utskifning må påregnes for å lukke avviket.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2.etasje (ved soverom)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei. Dette er imidlertid ikke uvanlig i denne typen sluk.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei, det er noe begrenset fall på deler av gulvet. Dette kan føre til begrenset drenering av vannsøl.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, begrenset fall og normal bruksslitasje.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Dobbel servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking er utført, men det er registrert under hulltakingen at veggen er oppført med skum i veggen, som ikke gjør det mulig å måle med piggelektrode i veggens treverk. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1 *

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Det er registrert fall mot sluket enkelte steder, mens på enkelte felt på gulvet er ikke krav til fall oppfylt fullt ut. Noe begrenset drenering av vannsøl på derfor påregnes. Rommet er et vaskerom uten direkte vannsøl, og av den grunn er det likevel gitt TG 1.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1 *

Skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2 *

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av avskalling i benkeplaten.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg — TG 2 *

Boligen har to sikringsskap med jordfeilautomater. Ett i kjelleren og ett i 1. etasje.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i alle bad, gang, stue/kjøkken og soverom i 2. etasje, og gang i 1. etasje.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring fra 2014, men denne er uten arbeidsbeskrivelse som ikke gjør det mulig å knytte den til et spesifikt arbeid.
Det mangler samsvarserklæring på enkelte elektriske arbeider.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei. En bryter i vaskerommet har et løst deksel.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	42			
1. etasje	15			
2. etasje	131			20
Kaldtloft	11			
Sum	199			20
Totalt bruksareal	199			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* Loftet er omtrentlig beregnet ut fra gulvarealet.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue/kjøkken og bad		
1. etasje	Entré/gang		
2. etasje	To bad, fire soverom, stue/kjøkken og gang		
Kaldtloft	Uinnredet kaldtloft		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	42		Gang, vaskerom, kjellerstue/kjøkken og bad	
1. etasje	15		Entré/gang	
2. etasje	131		To bad, fire soverom, stue/kjøkken og gang	
Kaldtloft		11		Uinnredet kaldtloft

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		16		
Sum		16		
Totalt bruksareal	16			

Garasjerommet er målt til totalt 31 m^2 BRA-I, men boenheten disponerer halvparten av rommet, og dette arealet (16 m^2) er oppført i arealfremstillingen.

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom (på deling med nabo)	

BEFARINGEN

Befaringsdato	30. apr. 2025
Selger/eier til stede	Shahin Saeidifar
Takstingeniør til stede	Daniel Snare
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei, egenerklæringen er foreløpig ikke mottatt. Dette begrenser eierrelevante opplysninger.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Veslekroken 2 B, 0377 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	0301/29/673/0/2
Eiendomsbetegnelse	Eierseksjon i flermannsbolig
Tomteareal	803.9 m²
Hjemmelshaver	Shahbazi Pariya, Saeidifar Shahin

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Shahbazi, Pariya	9578-5999-4-2590284	2025-04-28 10:41:59
Saeidifar, Shahin	9578-5998-4-2975637	2025-04-27 11:58:04

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
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
22-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Veslekroken 2B, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Shahin Saeidifar, Pariya Shahbazi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5463227
Forsikret i: Storebrand Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Megavarme As domenterte gamle peis.

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?
Nei

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?
Nei

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

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)
Nei

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

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

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Ja godkjent fra kommun.

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport når vi kjøpte huset.

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?

Nei

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: 22-0086/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Saeidifar, Shahin	**2025-04-27**	**Shahbazi, Pariya**	**2025-04-28**

Identifikasjon

bankID Saeidifar, Shahin

Identifikasjon

bankID Shahbazi, Pariya

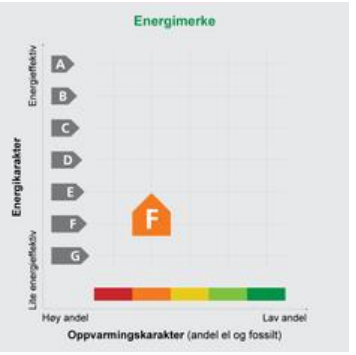
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Veslekroken 2 B
Postnr	0377
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	673
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80886926
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1072545
Dato	08.11.2019



Innmeldt av	Markus Stellander

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veslekroken 2 B
Postnr/Sted: 0377 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 08.11.2019 20:42:04
Energimerkenummer: A2019-1072545
Ansvarlig for energiattesten: Markus Stellander
Energimerking er utført av: Markus Stellander

Gnr: 29
Bnr: 673
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 80886926

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres innelufte, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Vedtekter For Eierseksjonssameiet ~~Ullernchaussèen 65 B~~ Vesle Kroken 2
vedtatt i sameiemøte den...16/9-15
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Ullernchaussèen 65 B, gnr. 29 bnr. 673 i **Oslo kommune.**
Sameiets navn er: **Ullernchaussèen 65 B**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 3 seksjoner etter reseksjonering i 2015. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdeler. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal til parkering ihht situasjonskart vedlagt vedtektene, beskrevet som D1, D2, D3. Øvrig uteareal disponeres felles.

§ 3. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 person fra hver seksjon.

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

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.

Utvendig vedlikehold fordeles ihht brøk. Garasje vedlikeholdes med hver sin ½ part på snr. 1 og 2.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles ihht brøk.

§5. Spesielt
Dør mellom fellesareal og snr. 2 i kjeller skal utstyres med blindskilt **mot fellesareal**. Døren skal kun kunne brukes av snr. 1 og 3 for innbæring av møbler ol. som er for store å ta gjennom egen trapp i leilighetene, snr. 1 og 3. For tilgang skal snr. 2 kontaktes for å avtale gjennomgang. Snr. 1 og 3 kan, dersom de ønsker det, montere slå på sin side slik at adkomst uten avtale er å betegne som innbrudd.

Oslo den 16/9 - 2015

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal

Dagfinn Mahle — Torbjørn Mahle

Utskrift Utomhusplan - Ullernchaussien 65 b Side 1 av 1

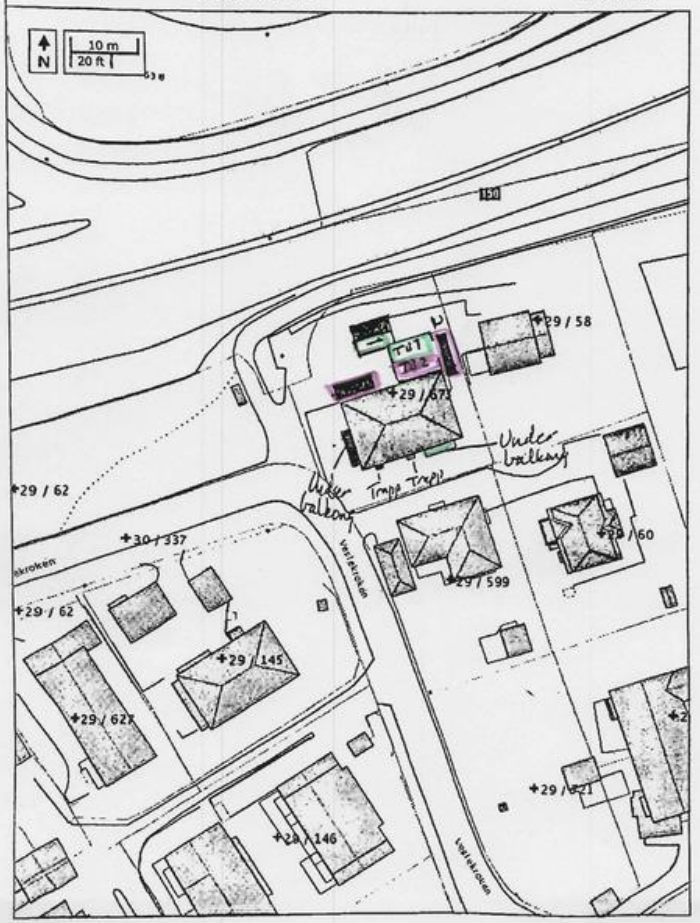
G.nr. 29 - B.nr. 673

Kartverket

D1 - seksjon 1
D2 - seksjon 2
D3 - seksjon 3

Vedlegg til vedtekter

Informasjon fra matrikkel og grunnboken 11/08 2015



http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm 11.08.2015

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARKUS STELLANDER
VESLEKROKEN 2 B
0379 OSLO

Dato: 11.06.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201708049-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sina Marie Haave | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESLEKROKEN 2B	Eiendom:	29/673/0/0
Tiltakshaver:	MARKUS STELLANDER	Adresse:	VESLEKROKEN 2 B, 0379 OSLO
Søker:	MARKUS STELLANDER	Adresse:	VESLEKROKEN 2 B, 0379 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Veslekroken 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjellerareal til hoveddel, mottatt 16.04.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708049			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	Situasjonsplan	11.08.2015	1/9
Revisjon løsning bad			5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2018 av:

Sina Marie Haave - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Flermannsbolig m/garasje				JOUR.NR.	80/103623
ADRESSE	Ullernchausséen 65 B				GNR./BNR.	029/0673
BYGGHERRE	Per O. Mahle				BYGN.ENH.NR	80886926
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
		09.07.81	19.10.81	08.04.83		

Saken er opprinnelig meldt og behandlet på bnr. 58 men har siden fått bnr. 673 og korr. adresse "B".

Det foreligger kun tilsynsomslag m/kart.kort og div. kopier. Tegninger mangler.
Saken er imidlertid allerede fra avdelingen ferdigbehandlet og ved påtegning datert 20.11.91 angis at saken "henelegges inntil anmodning om ferdigattest måtte komme".

Det er ingen grunn til å omgjøre dette og saken henlegges uten fedigattest.

10.02.93

Jan Otto Strøm

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT	KONTROLL	KONTROLL.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			10.02.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			10.02.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DAGFINN MAHLE
VESLEKROKEN 2 A
0379 OSLO

Dato: 20.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201517073-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Julia Lykke Gyberg | Arkivkode: 536.1

Saken avsluttes- Veslekroken 2 A

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere korrespondanse vedrørende boenheter i Veslekroken 2A. Saken gjelder spørmål hvorvidt det er skjedd en søknadspliktig oppdeling av boenheter i bygningen jf. pbl § 20-2 første ledd jf. § 20-1 første ledd bokstav g. Først om fremst må det derfor avklares hvor mange boenheter det var i bygningen da det ble oppført. I matrikkelen er det registrert to boenheter i 1. etasje og en i 2. etasje. Dette har imidlertid blitt registrert etter en nylig seksjoneringsprosess.

Vi har gjennomgått byggesaken (198000018 – Flermannsbolig m/garasje,) og det er noe uklart hvorvidt huset ble oppført med to, eller tre boenheter. Bakgrunnen for dette er at den opprinnelige byggesaken fra 1980, mangler alle tegningene. Det er derfor vanskelig å se hva som ble godkjent. Ut ifra de dokumentene som *er* arkivert i saken, finnes det opplysninger som kan tolkes dithen at det opprinnelig var to boenheter, men det finnes også informasjon som tyder på at det var tre. Per dags dato er det seksjonert 3 boenheter. Brannsikkerhetsmessig er bygningen, i følge eier og innsendt dokumentasjon, utbedret i forbindelse med seksjoneringen. I følge eier ble bygningen oppført av hans far, og det skal da ha vært tre boenheter i boligen.

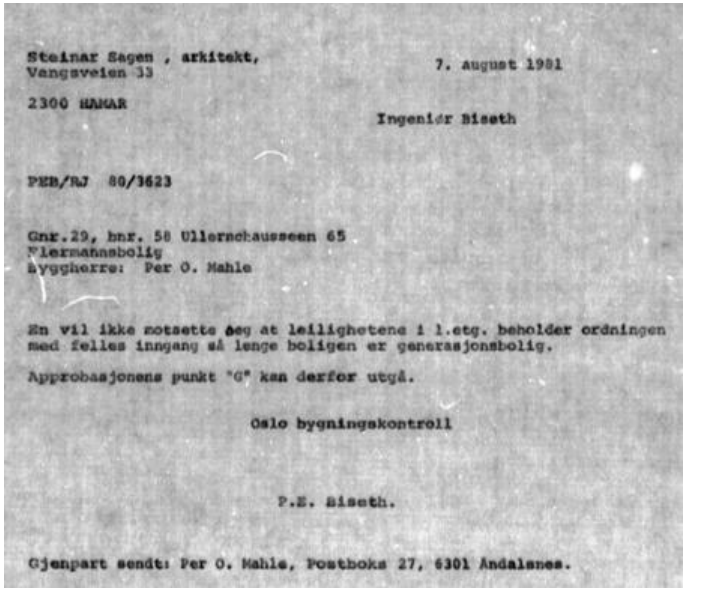
I henhold til et av dokumentene fra byggesaken i 1980, var det opprinnelig to boenheter i 1. etasje. Dermed finner vi det ikke usannsynlig at det opprinnelig også var en boenhet i andre etasjen også. Dette som følge av at det fremgår av samme dokument at det er bruksareal til bolig i både kjelleretasje, første og andre etasje. Videre er det i første etasjen det i størst grad er nærliggende å stille spørsmål ved om det var en eller to boenheter.

I dokumentene fra byggesaken omtales boligen som flermannsbolig. I dokument fra statens kartverk er det i punkt 12 som angir etasjer/arealer/ant. boliger oppgitt 2, i kolonnen "antall boliger. I korrespondanse mellom bygningskontrollen og byplankontoret fremgår det imidlertid at *« det må avsettes minst 4 bilplasser for de tre boligenhetene»*

Carport utenfor grense for bebyggelse kan trolig anbefales midlertidig godkjent.
Det må avsettes minst 4 bilplasser for de tre boligenhetene.

Søknad om deling må behandles som egen sak som sendes oppmålingsvesenet.

Videre fremgår det av et annet dokument nedenfor at bygningskontrollen ikke vil motsette seg at *leilighetene* i 1. etg beholder ordningen med felles inngang så lenge boligen er en generasjonsbolig.



Steinar Sagen , arkitekt,
Vangsveien 33
2300 HAMAR

7. august 1981

Ingeniør Biseth

PEB/RJ 80/3623

Gnr.29, bnr. 58 Ullernchausseen 65
Flermannsbolig
Byggherre: Per O. Mahle

Kn vil ikke motsette oss at leilighetene i 1.etg. beholder ordningen med felles inngang så lenge boligen er generasjonsbolig.

Approbasjonens punkt "G" kan derfor utgå.

Oslo bygningskontroll

P.E. Biseth.

Gjenpart sendt: Per O. Mahle, Postboks 27, 6301 Åndalsnes.

På bakgrunn av overfor nevnte informasjon og at denne er noe uklar, har vi funnet å legge til grunn den konklusjonen som vil være mest hensiktsmessig for eier. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at dersom det skulle komme ny informasjon eller tegninger som klart viser at det kun var to boenheter i bygningen, vil vi kunne vurdere at dette må søkes om.

Saken avsluttes på bakgrunn av dette.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2016 av:

Julia Lykke Gyberg - Saksbehandler
Astrid Myhra - gruppeleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
VESLEKROKEN 2B

Dato: 24.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510428
8469703

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 673

Vi viser til bestilling av 20250424 for VESLEKROKEN 2B.

GNR. 29 BNR. 673

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1981.

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

804 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

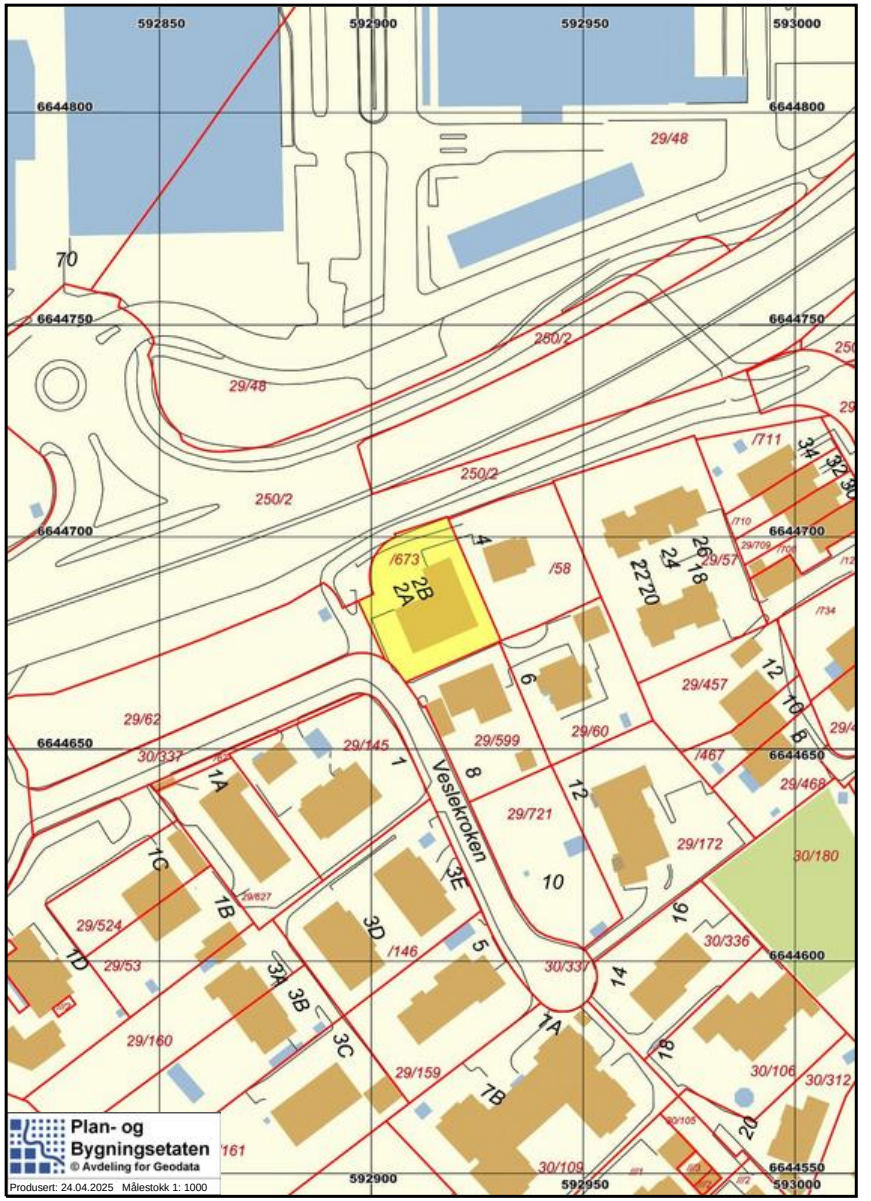
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 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.

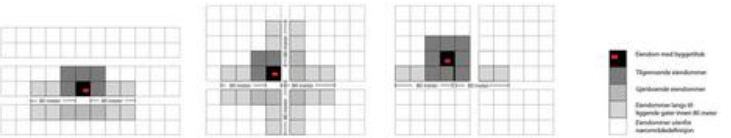
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

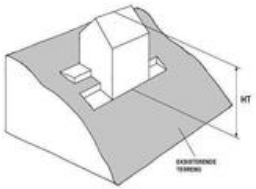
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

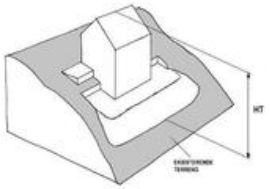
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

S-3535

Reguleringsplan for RV 150 - Store Ringvei. Toplankryss ved Radiumhospitalet.

Vedtaksdato: 19.06.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505571

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: se byrådsak 293/96 og 375/96 - protokoll

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV 150 STORE RINGVEI VED RADIUMHOSPITALET.
Bestemmelsene gjelder i tilknytning til kart nr. VEP-96004, datert Plan- og bygningsetaten 06.05.96, revidert 24.05.96.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, gang/sykkelvei, fortau, kollektivfelt og annet veiareal
- Byggeområde: Boliger og bensinstasjon
- Friområde: Turvei
- Fellesområde: Felles avkjørsel

§ 3. Regulert byggegrense langs begge sider av Ullernchausséen oppheves. Ny grense for bebyggelse blir da 30 m fra senter på ytterste kjørefelt på Store Ringvei (veglovens §29).

§ 4. Bygninger der kravene til utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 ikke oppfylles, skal tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden. Det skal tilstrebes et innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 30 dB(A), og det skal gis mulighet for et utendørs oppholdsareal med støynivå under 55 dB(A). Kostnadene må i de enkelte tilfeller stå i rimelig forhold til effekten av støytiltakene. Støydempingstiltakene skal gjennomføres som del av og parallelt med anleggsarbeidene på Ullernchausséen. Støyvurdering fra Berdal Strømme av 17.12.91 skal legges til grunn for det videre arbeidet med fasadetiltakene.

§ 5. Støyskjermer og støyvoller som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved åpningen av veianlegget.

§ 6. Ved bensinstasjonene og over undergangen må støyskjermer integreres og tilpasses mest mulig til bygningsmassen. Stasjonene, sammen med skjermene på begge sider av Store Ringvei, bør fremstå som en arkitektonisk helhet. Skjermingseffekten må tilsvare det en kan oppnå med ordinære støyskjermer langs veikanten (jfr. støyrapport fra Berdal Strømme). Bebyggelsesplan med perspektivskisser av bebyggelsen på bensinstasjonstomtene må vedlegges byggemelding. Det skal også foreligge en vurdering av bygningenes skjermingseffekt mot støy. Dersom kravene ikke kan tilfredsstilles på denne måten, må mer tradisjonelle skjermingstiltak iverksettes.

§ 7. Eksisterende skjermer innenfor planområdet skal vurderes opp mot den skjermingseffekt som er forutsatt i støyrapporten. Skjermer som er i dårlig stand eller er for lave, må utbedres.

§ 8. Bruddet i skjermen/vollen for gangveien ved Ullernchausséen 65B må utformes som en støyfelle mot bebyggelsen i Veslekroken.

§ 9. Bygninger som har et utendørs støynivå på over 60 dB(A) skal tilbys mekanisk ventilasjon med filter i klasse F85 (EU7).

§ 10. Arealer som settes av til "annet veiareal" skal beplantes og opparbeides slik at helhetsinntrykket av krysset blir så godt som mulig.

§ 11. Dersom det er teknisk mulig med hensyn til eksisterende vannledning, skal det bygges en trapp fra vestgående holdeplass ned til undergangen.

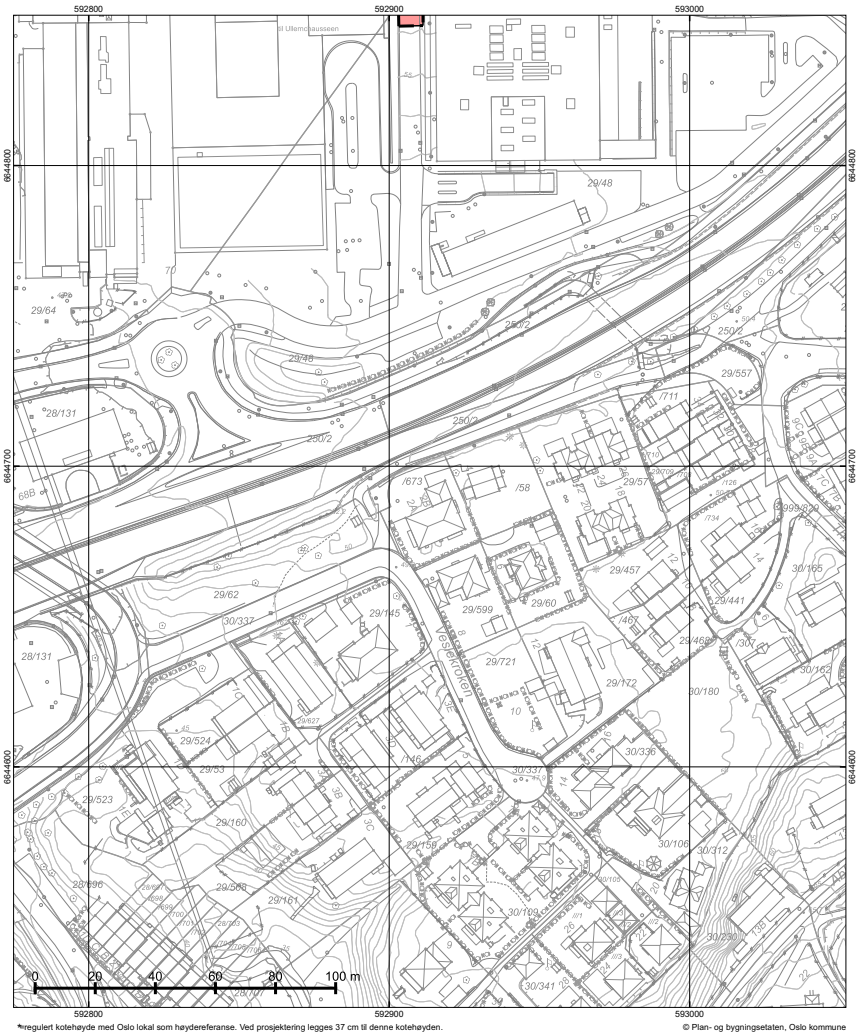
§ 12. Adkomst som er vist nord for Bekkefaret 21D gjelder kun for eventuell ny felles parkering for boligene i Bekkefaret 9A-21D.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

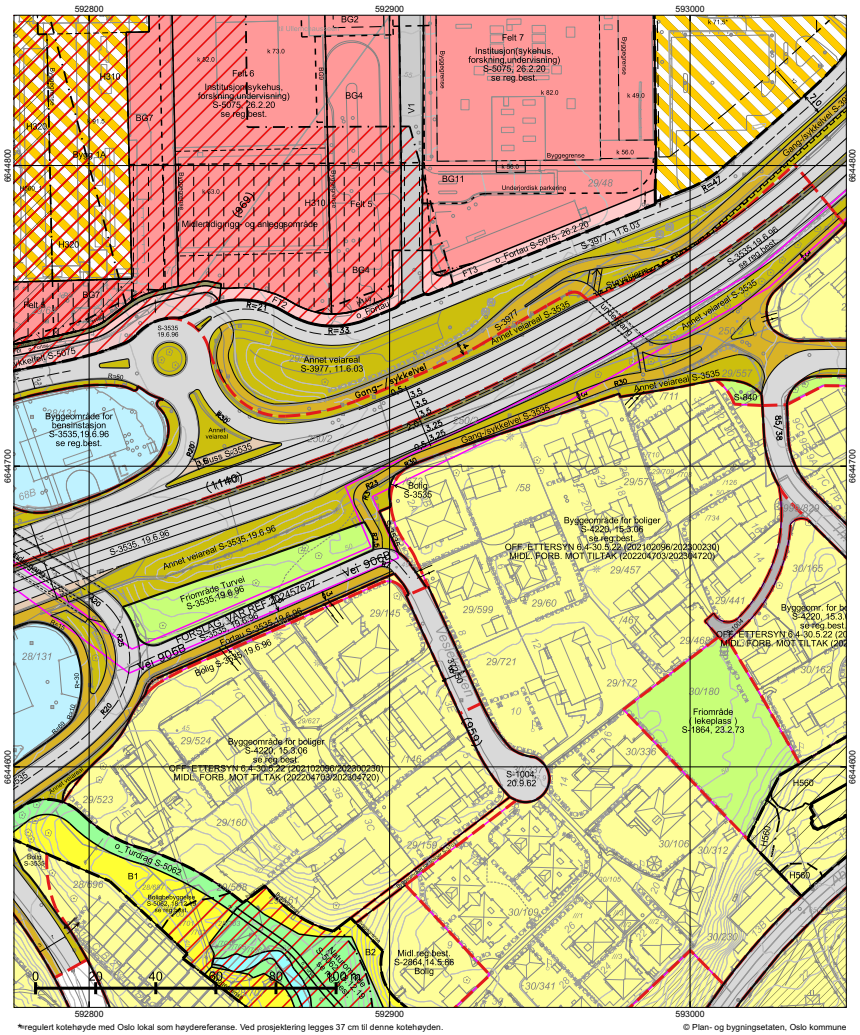
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141703/ 86510428
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: VESLEKROKEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/673

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141703/ 86510428
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: VESLEKROKEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/673

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3020 - Naturområde
- 3030 - Turdrag
- 3031 - Turveg
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

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

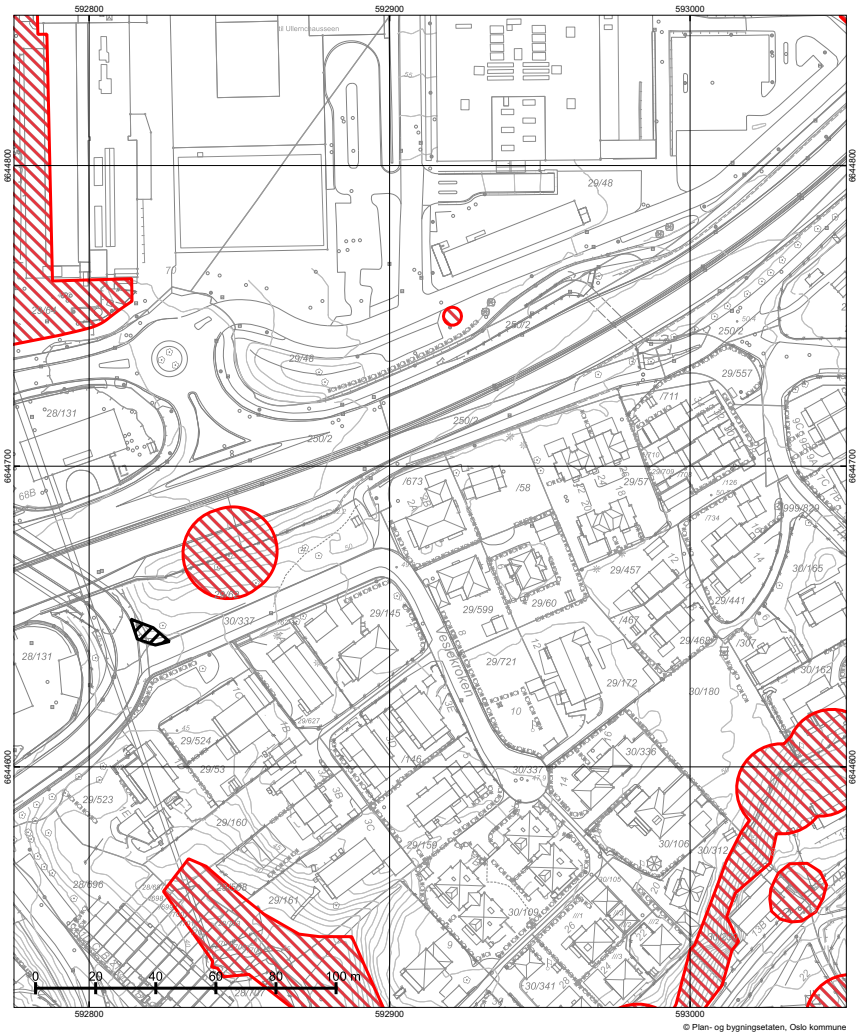
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

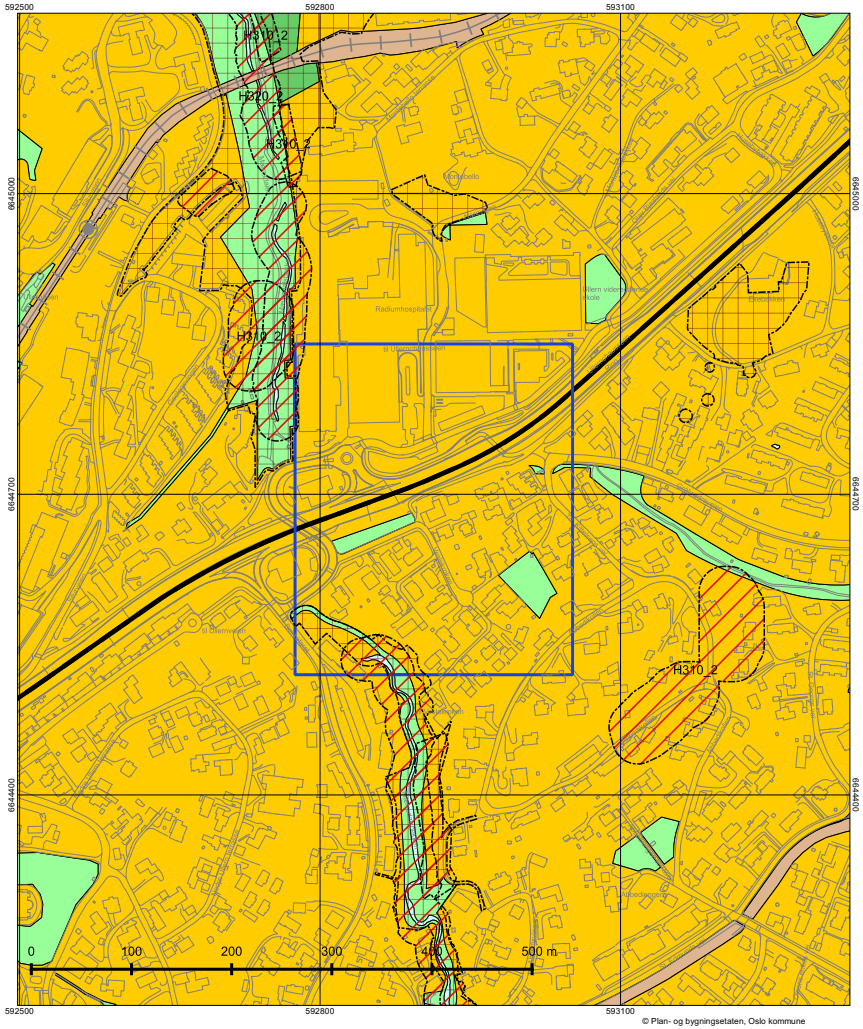
Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141703/ 86510428
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: VESLEKROKEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/673

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141703/86510428
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Veslekroken 2B 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 29, bnr 673, snr 2 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no