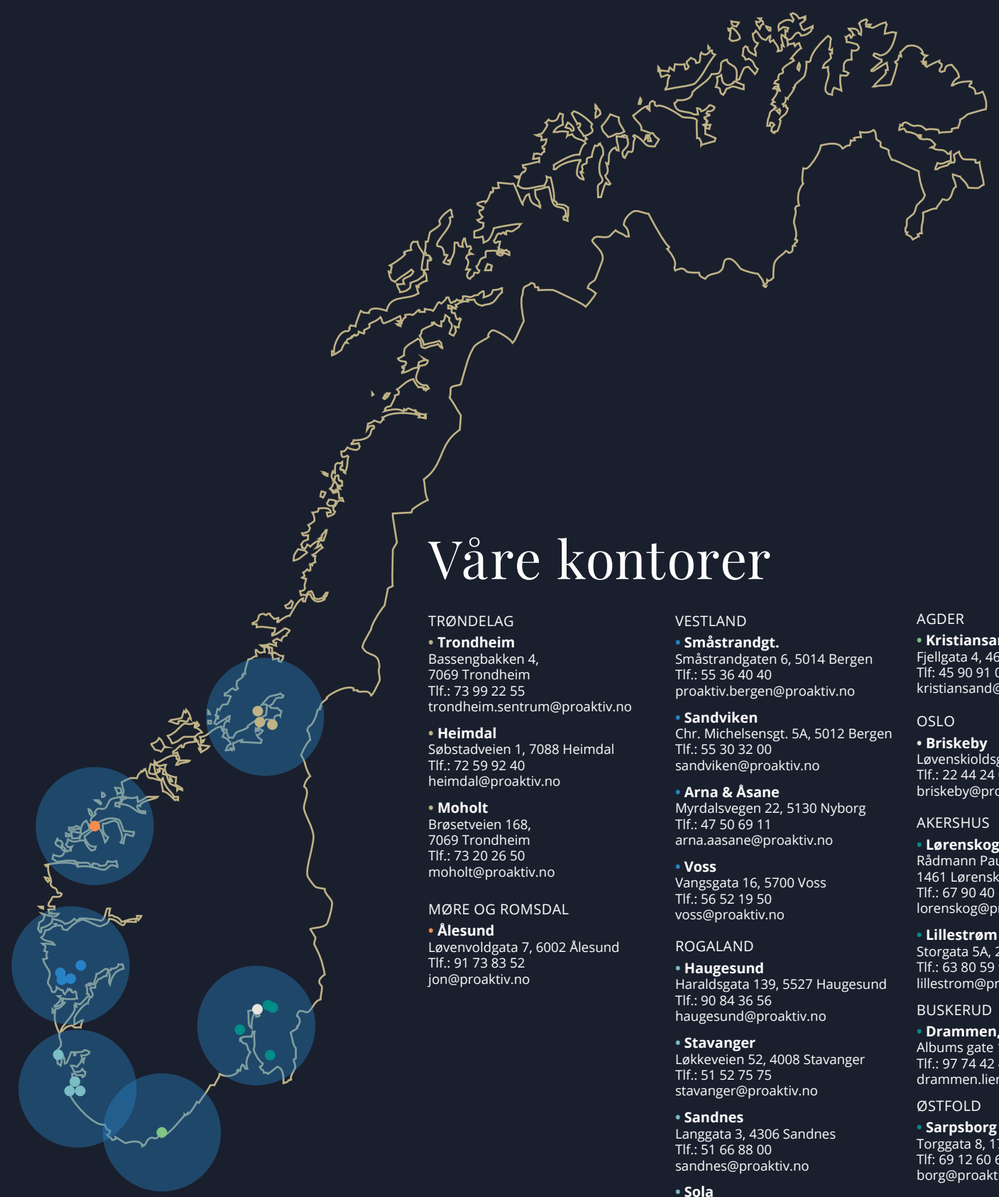
PROAKTIV



Innholdsrik funkisbolig

med plass, stabdard og
fasiliterer for hele familien!

KROKSTIEN 2C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HELLERUD

FUNKISBOLIG FRA 2012 MED DOBBEL GARASJE, 47 KVM TAKTERRASSE,
HAGE OG PEIS - Kjeller m/egen inng., bad & kjøkken - MÅ SES

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Krokstien 2C, 0672 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 143, bnr. 104, i Oslo kommune

Prisantydning: 12.900.000,-

Omkostninger: 341.490,-

Totalpris: 13.241.490,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 5/3

BRA: 215 m²

BRA-i: 215 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Boligen har en integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen, noe som gir en praktisk og komfortabel hverdag uansett årstid.

Tomt: 1595 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.500,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, brøyting, felles strøm o.l.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

56 Boligen i bilder

126 Plantegninger

130 Kjerneinformasjon

136 Vedlegg

196 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Troverdig, puntlig og effektiv.”

“Vi følte oss hele tiden trygge og godt ivaretatt da vi solgte vårt hus på Bestum med hjelp fra Alexandra. Hun var troverdig, punktlig og effektiv i sin tilstedeværelse gjennom hele salgsprosessen”.

Hilde Helgeland

“Hjertelig takk!”

“Jeg kan ikke takke deg nok for all hjelp du har gitt meg i jakten på- og gjennom kjøpet av leiligheten min. Det er ingen tvil om hvem jeg skal ringe når jeg skal selge!"

Hanna Hamborg

“En megler som leverer varene!”

“Da jeg solgte leiligheten min på Majorstuen i august 2023 var det viktig for meg med en tilstedeværende megler med god erfaring. Hun kom med gode, gjennomførbare anbefalinger hele veien, tok seg god tid til å foklare meg alle stegene i prosessen og hun stod på natt og dag for å kjøre boligen min klar for salg da jeg ikke hadde mulighet til å være der selv. Alt dette resulterte til en knallsalg i et tungt marked og jeg er strålende fornøyd! Det er ingen tvil om hvem som skal selge min neste bolig!”.

Mari Viken

“Topp service fra start til slutt. ”

“Vi vil takke Alexandra og Proaktiv for alt hun har gjort for oss det siste året. Ikke bare spilte hun en helt uvurderlig rolle da hun hjalp oss å kjøpe vårt nåværende hus, men vi fikk fantastisk hjelp og service da vi solgte. Ikke minst slo vi prisrekorden i borettslaget med over 500.000,-. Med Alexandra er dere utvilsomt i trygge hender når dere skal kjøpe- og selge”.

Elin Digrell og Simon Kakos

“Du er førstevalget ved neste anledning”

“Da vi solgte leiligheten vår på Tveita fikk vi grundig og nøye planlagt hjelp av Alexandra. Vi er godt fornøyde med jobben som ble gjort!”.

Gry og Jostein Sunde

“Jeg har brukt Alexandra som megler flere ganger og ender alltid opp like fornøyd!”

“Jeg møtte Alexandra første gang i 2019 og har siden trygt lent meg på henne ved i både kjøp og salg. Hun er alltid tilgjengelig og gir velfungerende råd. Med henne på laget får du en svært erfaren megler med bred kunnskap og bein i nesa. En råtøff forhandler og en dyktig megler. Gleder meg til vi skal samarbeide igjen!”.

Ileana Aimar og Fernando Gonzales

“Vi fikk premium-oppfølging og premium-pris"

“Da vi skulle flytte fra Oslo til Ålesund var det spesielt viktig for oss å selge til best mulig pris før vi forlot Oslo-markedet. Vi fikk premium-oppfølging og ikke minst premium-pris for huset vårt. Vi vil varmt anbefale Alexandra Nygård og Proaktiv til alle som ønsker en profesjonell megler som jobber hardt for deg. Hun var tilstede under hele salgsprosessen fra start til slutt, holdt rekordmange privatvisninger da de annonserte visningene ble overfylte, og hun forhandlet frem en salgspris langt høyere enn vi hadde sett for oss.”.

Agnethe og Thomas Lundgård

“Takk for all god hjelp med salget av leiligheten vår, vi kontakter deg definitivt igjen”

“Hun møtte godt forberedt på første befaring, og kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte. Bare dager senere lå boligen ute på nett med massiv respons. Vi vil definitivt kontakte henne igjen!

Cathrine Wikstrøm

“Veldig god oppfølging.”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien. Fra start til slutt !”.

Rut Margaret Seifert

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Kontorsjef/Partner/Fullmektig:
Alexandra Nygård



Alexandra Nygård
Kontorsjef/Partner/Fullmektig
Mobil: 90 98 65 70
E-post: an@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Briskeby
Telefon:
Proaktiv Properties AS
Org. nummer: 917 473 714

DIN EIENDOMSMEGLER

Det beste med å jobbe som eiendomsmegler er relasjonen man skaper mens man har det ærefulle oppdraget å forvalte største delen av formuen til en totalt fremmed.

Eiendomsmegling er en fartsfylt og krevende jobb, og for å holde hodet over vann er innstillingen og fokuset ditt primært. Det er dette jeg tar med meg i et hvert oppdrag jeg trer inn i, og hvis mine kunder sitter igjen med en følelse av at jeg er nettopp det - positivt innstilt med det rette fokuset, da er vi kommet et langt steg på vei. En flott eiendom er ikke nødvendigvis verken kjempedyr eller spektakulær, og den mest interessante kunden er ofte nettopp mannen i gata. Mitt mål i et hvert oppdrag er at alle skal føle seg ivaretatt og trygge, uavhengig av type
eiendom og beliggenhet. Jeg etterstreber å alltid være tilstede; på telefon, mail eller fysisk. For hvordan kan du føle deg trygg på personen som skal forvalte formuen din om du ikke får tak i han eller henne? Og kanskje enda viktigere, hvordan skal man oppnå makspris for en bolig hvis ikke alle interessenter føler seg ivaretatt? Vel, det gjør man ved å velge en megler som ikke overlater noen ting til tilfeldighetene.



Kontorsjef/Partner/Fullmektig
Alexandra Nygård

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet
Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:
Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



HELLERUD

Kommune: *Oslo /* ***Område:*** *HELLERUD*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Krokstien 2C har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert villaområde på Hellerud - et område som er spesielt populært blant barnefamilier. Her bor du skjermet fra gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, dagligvarehandel og et bredt servicetilbud. Området er særlig kjent for nærheten til Østmarka, med fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, noe som gjør dette til et ideelt sted for familier som ønsker en aktiv hverdag i grønne omgivelser uten å gi avkall på enkel adkomst til byen.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sogner til svært populære Trasop skole, som gjennom mange år har vært et ettertraktet valg blant barnefamilier i området. I tillegg finnes flere anerkjente barnehager innen kort gangavstand eller en kort sykkel- og



OFFENTLIG TRANSPORT

Krokstien Linje 69	3 min 0.2 km
Tveita Linje 2	22 min 1.9 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hellerud Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Kiwi Hellerudveien	16 min

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	21 min
Vitusapotek Tveita senter	23 min

SPORT

Hellerudtoppen Borettslag - balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Sankt hansfjellet brl. ballpla Ballspill	2 min 0.9 km
SATS Hellerud	17 min
Mudo Tveita	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Haugerudveien 37 - 11812	16 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kjøretur unna, blant annet Hellerud barnehage, Stjernemyra barnehage, Haugerud sentrum barnehage og flere private alternativer. Kombinasjonen av trygge skoleveier, rolige boliggatene og gode oppvekstsvilkår gjør området til et naturlig valg for familier i alle livsfaser.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
En av områdets aller største kvaliteter er den umiddelbare nærheten til Østmarka. Fra boligen er det kort gangavstand til

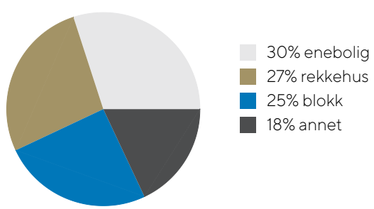
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

innfallsportene mot marka, hvor et omfattende nettverk av turstier, grusveier og skiløyper åpner seg. Her kan du gå eller sykle til populære utfartsmål som Nøklevann og Mariholtet, eller fortsette videre innover marka mot blant annet Lutvann, Sarabråten og Skullerud. Om sommeren byr Nøklevann på flotte badeplasser, fiske og padlemuligheter, mens vinteren gir preparerte skiløyper og gode forhold for lange skiturer. Dette er et område hvor friluftslivet blir en naturlig del av hverdagen, uansett årstid.

Butikker og servicetilbud:
Den nærmeste dagligvarebutikken er Kiwi i Haugerudveien, som ligger innen kort gangavstand fra boligen og dekker de daglige innkjøpsbehovene. I tillegg er det kort vei til Tveita Senter, et av Oslos største kjøpesentre, med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, apotek, Vinmonopol, serveringssteder, treningssenter og øvrige servicetilbud. Her finner du alt fra kjente kleskjeder og interiørbutikker til kaféer og restauranter, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Offentlig transport:
Kollektivtilbudet er svært godt. Fra bussholdeplassen Krokstien, like ved boligen, går buss 69 med hyppige

BOLIGMASSE





avganger mellom Lutvann og Tveita T, hvor det er enkel overgang til øvrig kollektivtransport.

Fra nærliggende Hellerud og Tveita T-banestasjoner går linje 2 og 3 med hyppige avganger mot Oslo sentrum. Reisetiden til sentrum er rundt 15-20 minutter, og på få minutter kommer du til Helsfyr - et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter. Herfra går T-bane i flere retninger, et omfattende bussnett samt Flybussen, noe som gir svært effektive forbindelser til resten av byen og Gardermoen.

Krokstien 2C kombinerer rolige og trygge omgivelser med nærhet til alt familien trenger i hverdagen. Her bor du med populære skoler og barnehager, gode kollektivforbindelser, et bredt servicetilbud og Østmarkas fantastiske friluftsområder rett utenfor døren - en beliggenhet som gjør det enkelt å trives, både i dag og i årene som kommer.

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	6 min 2.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	7 min 2.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Hellerudtoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	3 min 0.3 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 1 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km







Bebyggelse
Området består hovedsakelig av etablerte eneboliger, tomannsboliger og enkelte rekkehus, omkranset av grønne hager og rolige, lite trafikkerte boligveier. Dette er et område med en lun og skjermet atmosfære, samtidig som det ligger sentralt med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. Kombinasjonen av etablert villabebyggelse, grønne omgivelser og nærhet til Østmarka gjør Hellerud til et attraktivt og etterspurt boligområde for barnefamilier.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Skolekrets
Trasop

VELKOMMEN TIL KROKSTIEN 2C

Vi starter utendørs – boligen har flere flotte, opparbeidede uteplasser hvor du kan nyte solen fra morgen til kveld.

Parkering
Boligen har en integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen, noe som gir en praktisk og komfortabel hverdag uansett årstid. Garasjen er utstyrt med elbillader og har god plass til parkering av to biler samt oppbevaring av sykler, sportsutstyr eller annet utstyr. I tillegg er det opparbeidet gårdsplass foran garasjen med plass til parkering, noe som gir fleksible parkeringsmuligheter både for husstanden og besøkende.

Tomtestørrelse
1 595 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger på en eiet fellestomt for sameiet, hvor boligen disponerer utearealer i naturlig tilknytning til huset. Tomten ligger i lett skrånende terreng og byr på flere hyggelige soner for opphold, lek og sosiale sammenkomster.

Fra kjøkken- og stueområdet er det direkte utgang til en markterrasse på ca. 21 m². Dette gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommene og god plass til utemøbler, grill og måltider utendørs. Boligen har i tillegg en romslig takterrasse på ca. 47 m², med svært gode møbleringsmuligheter og plass til flere separate soner. Her er det montert elektrisk markise og to infravarmere, noe som legger til rette for bruk gjennom store deler av året. Fra stuen i andre etasje er det også utgang til en mindre balkong på ca. 5 m².

Utearealene suppleres av hagearealer rundt boligen, med mulighet for både lek, beplantning og ulike sitteplasser. Terrenget og plasseringen gir flere naturlige nivåer og uteområder med ulik karakter. Det er utekraner og utelys på eiendommen, noe som gjør vedlikehold og bruk av utearealene praktisk.

Adkomsten skjer via interne gang- og stikkveier. En opparbeidet gårdsplass leder frem til boligens integrerte dobbelgarasje, som har direkte tilknytning til huset og er utstyrt med elbillader. Gårdsplassen gir en praktisk adkomst til boligen og gode parkeringsmuligheter. Det er støttemurer ved gårdsplassen og lysgraven mot kjelleren, samt utvendig trappenedgang til kjeller og trapp fra kjøkkenet til terrassen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utvendig:
Taket har PVC-duk og er flatt. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader. Trekledning har nyere overflatebehandling iflg. eier. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør, malt kjellerdør, malt balkongdør-og terrassedør i tre og garasjeport i metall. Balkong utenfor stue i 2. etg i treverk. Takterrasse i treverk med malt tredekke. Underliggende membraner og sluk. Markplatting utenfor kjøkken/stue i 1 etg. Trappenedgang til kjeller i betong. Trappenedgang til terrasse fra kjøkken i treverk.

Innvendig:
Gulvet er parkett. Betong i garasjegulv. Vegger og himlinger

har malte, glatte flater. Det er trebjelkelag.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ombygget fra opprinnelig løsning i kjeller (montert lite vindu i trimrom) og i 2 etg. (2 soverom -åpnet vegg og slått sammen til 1 soverom).

Ulovlig hagetrapp og utebod: Oslo kommune opplyser i brev datert. 09.07.2026: Etter vår vurdering er det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
Ytterdører: Svelleskader i nedkant av kjellerdør.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Bad i 2. etg. - Overflater gulv: Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen. Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser takstmann ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom oppstår der det ikke er 100 % limdekning, og dette kan forekomme uten at det har betydning for gulvet.

Bad i 2. etg. - Sluk og gjennomføringer: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er begrenset adkomst til sluk under badekar.

Bad i 1. etg. - Overflater, vegger og himling: Riss i flisefuger i våtsone. Salt-/kalkutslag på fliser i dusjsone.

Bad i 1. etg. - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra

topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen. Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser takstmann ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil.

Bad i 1. etg. - Sluk og gjennomføringer: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er ikke synlig membran rundt hele klemringen.

Kjøkken i 1. etg. - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Stedvis bruksslitt innredning. Styreknott for uttapping av vann fra kum er slitt, men er operativ ifølge eier.

Bad i hybel - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad i hybel - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Feil utførelse av dreneringshull/lekkasjevarsler under toalettet.

Kjøkken i hybel - Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Bruksslitt innredning med flere skader. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

Vaskerom i kjeller - Overflater gulv: Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser. Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser takstmann ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom oppstår der det ikke er 100 % limdekning, og dette kan forekomme uten at det har betydning for gulvet.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Innvendige vannledninger: Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap i kjellergang mot vaskerom grunnet hylleskap foran.

Andre installasjoner: Panelovner, elektrisk markise, 2 x infravarmere på terrasse, utekraner og utelys. Rapporten angir ingen nærmere begrunnelse for hvorfor punktet ikke er undersøkt.

Bad i 2. etg. - Tilliggende konstruksjoner: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet risikable utslag med stendersøker i rød sone. Rød varsling i området med stendersøker; stål eller vannrør i vegg. Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Tore Jan Fevang (befaringsdato: Fredag, 20. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Nede i kjelleren sluttet varmekablene å virke. Det måtte legges på nytt.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA, faglært: Forsikrikgssak for ca. 8 år siden. Ble utført av faglærte. Den ble dekket av Storebrand tror jeg utbetaling 21.11.2018. Polygon.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
JA: Pipa som var satt inn, var ikke godkjent. Det var en såkalt Selkirk. Første gang var det Polygon som utbedret skaden. i 2023. De skjønte ikke problemet på riktig måte. Fikk inn blikenslager som fikset og tettet alt. Southorn Drift og Service. Nå er alt bedre enn det var da huset ble bygget. Dette ble gjort januar 2025.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
JA, faglært: 2023. De byttet peis og parkett i 2 etg. Polygon.

JA, faglært: 2026. Southorn Drift og Service blikenslager rettet opp og utbedret feilen som Polygon ikke skjønte.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
JA:Southorn Drift og Service fant ut at det var et ulovlig pipe satt inn. Såkalt Selkirk Stålpipe. Dette er nå fjernet og satt inn helt ny.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
JA: Det må søkes om godkjennelse på bod og trapp. Men Oslo Kommune vil ikke følge det opp som en ulovlighetssak. Se her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=2026 07321






























2c




hormann
PERONI

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

1. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

2. etasje: 5 kvm

3. etasje: 47 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

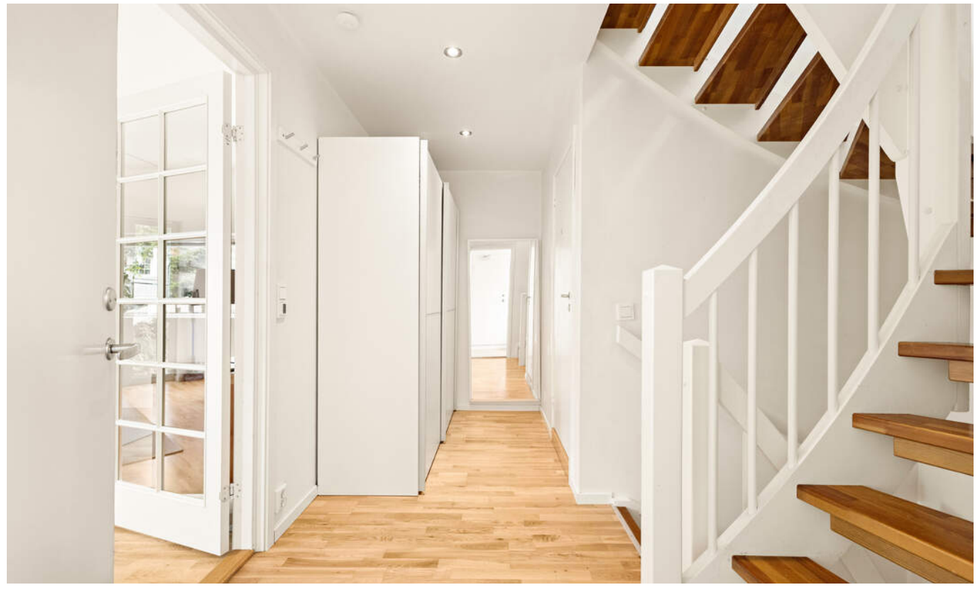
Standard
Velkommen til en stor og innholdsrik familiebolig over tre plan, med en gjennomtenkt planløsning, gode oppholdsrom og flere attraktive uteplasser. Boligen har en lys og moderne fremtoning med gjennomgående parkettgulv, lyse veggflater og store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. Her får familien blant annet romslig kjøkken og spisestue, separat TV-stue, to soverom med mulighet for å tilbakeføre hovedsoverommet til to rom, tre baderom, vaskerom og en fleksibel kjelleretasje med egen inngang. Boligen byr i tillegg på hele 73 kvm med terrasse- og balkongareal fordelt på markterrasse, balkong og en stor takterrasse, samt hage og integrert dobbelgarasje.

Entré og hall:
Boligen har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å sette fra seg sko og yttertøy, samtidig som den videre hallen binder boligens hovedetasje fint sammen. Lyse veggflater og parkettgulv gir et tidløst uttrykk, mens trappen skaper en naturlig forbindelse mellom boligens tre etasjer. Fra hallen er det praktisk direkteadkomst til den integrerte garasjen – en kvalitet som gjør hverdagen ekstra komfortabel året rundt.

Kjøkken og spisestue:
Hovedetasjens naturlige samlingspunkt er det store og lyse kjøkkenet med god plass til en romslig spisegruppe. Kjøkkeninnredningen fra Strai har klassiske, profilerte fronter i en lys utførelse og laminert benkeplate som gir godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og stålkum, samt ventilator med avtrekk ut.

Rommet har en åpen og sosial utforming hvor kjøkken og spiseplass glir naturlig over i hverandre. De store vindus- og dørflatene mot hagen slipper inn rikelig med dagslys og skaper en fin kontakt mellom inne- og utearealene. Her er det enkelt å





KJØKKEN OG SPISESTUE

dekke opp til både hverdagsmiddager og større selskaper.

Terrasse med utgang fra spisestuen:
Fra spisestuen er det direkte utgang til en markterrasse på ca. 21 kvm. Terrassen ligger i naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir god plass til både spisegruppe, grill og øvrig utemøblement. Herfra er det videre forbindelse til hagen, noe som gjør uteområdet særlig praktisk for en familie med barn. Terrassen fungerer som en fin utvidelse av kjøkken og spisestue gjennom sommerhalvåret.

Baderom:
Hovedetasjen har et lyst, flislagt baderom med et stilrent og funksjonelt uttrykk. Badet er innredet med servantinnredning med god oppbevaringsplass, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Gulvet har elektriske varmekabler, og rommet har balansert ventilasjon.

Vi beveger oss så videre opp til boligens 2. etasje.

Stue:
I andre etasje ligger en lys og hyggelig TV-stue med en lun atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Stuen har parkettgulv, lyse veggflater og store vinduer som slipper inn godt med dagslys. Her er det plass til en romslig sofagruppe og øvrig stuemøblement. Peisovnen tilfører både varme og karakter til rommet, og dagens parkett i stuen ble ifølge rapporten lagt i 2023.

Plasseringen i en egen etasje gjør stuen til et fint, mer tilbaketrukket oppholdsrom, samtidig som utgangen til balkongen gir en naturlig forlengelse av rommet på varme dager.

Balkong fra stue:
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 kvm. Balkongen har plass til en mindre sittegruppe og byr på et grønt og luftig utsyn mot nærområdet. Glassrekkverket bidrar til et åpent uttrykk og lar utsikten komme til sin rett også når man sitter ned.

Hovedbad:
Etasjens hovedbad er romslig og helfliset, med en lys og tidløs utførelse. Badet er innredet med servant med underskap, speil, vegghengt toalett og boblebadekar. Det er elektriske varmekabler i gulvet og balansert ventilasjon.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er svært romslig og har en størrelse som gir flere møbleringsmuligheter. Rommet har i dag god plass til dobbeltseng, nattbord og ytterligere møblement, i tillegg til en omfattende garderobeløsning som sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Rommet bestod opprinnelig av to separate soverom, men skilleveggen mellom rommene er fjernet slik at de i dag utgjør ett stort hovedsoverom. For den som har behov for flere soverom, gir den opprinnelige planløsningen et godt utgangspunkt for å vurdere tilbakeføring til to rom. Rapporten bekrefter at godkjente tegninger viser to soverom på dette arealet.

Soverom 2:
Etasjens andre soverom er lyst og anvendelig med parkettgulv og lyse veggflater. Rommet har plass til seng og oppbevaringsmøbler og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov.

Takterrasse:
Et av boligens klare høydepunkter er den store, private takterrassen på ca. 47 kvm. Her får man et svært romslig uteareal med plass til flere separate soner, eksempelvis spisegruppe, loungemøbler, solsenger og beplantning. Terrassens størrelse gir gode muligheter til å skape en innholdsrik uteplass for både avslapning og sosiale sammenkomster. Tredekket gir et lunt uttrykk, mens den åpne plasseringen gir en luftig atmosfære og gode solforhold.

Videre beveger vi oss ned i boligens kjeller:
Kjelleretasjen utgjør 69 kvm BRA-i og tilfører boligen betydelig ekstra bruksareal og fleksibilitet. Etasjen inneholder TV-stue med kjøkken, baderom, trimrom, boder, gang, trapperom og vaskerom. Arealet har intern forbindelse med resten av boligen og egen inngang utenfra. Kjellerarealet er ikke godkjent som en separat boenhet, og det finnes ikke godkjent soverom i kjelleren.

TV-stue med egen inngang:
Kjelleretasjen har en romslig TV-stue som gir boligen et verdifullt ekstra oppholdsrom. Rommet har både adkomst fra boligens interne gang/trapperom og egen inngang direkte utenfra. Store vindusflater sørger for godt med dagslys, og den åpne romfølelsen gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til blant annet sofagruppe, TV-møblement og spiseplass.

Den separate inngangen, kombinert med kjøkken og bad i samme etasje, gjør dette til en fleksibel del av boligen som kan tilpasses familiens skiftende behov, eksempelvis som ungdomsavdeling, gjesteavdeling eller et mer skjermet oppholdsareal. Kjelleretasjen er ikke godkjent som separat boenhet.

Kjøkken:
I åpen forbindelse med TV-stuen ligger et eget kjøkken fra Strai. Kjøkkenet har glatte, lyse fronter og laminert benkeplate, med god skap- og benkeplass. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Den åpne løsningen mot oppholdsrommet gir et sosialt og funksjonelt preg.

Baderom:
Kjelleren har et eget, flislagt baderom fra byggeåret. Badet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjnisje. Lyse fliser og vindu bidrar til et lyst uttrykk, mens balansert ventilasjon ivaretar luftingen.

Innredet rom:
I tilknytning til kjellerens øvrige arealer ligger et innredet rom som i dag gir ytterligere fleksibilitet og kan benyttes til eksempelvis treningsrom, hobbyrom eller annen bruk innenfor gjeldende godkjenning. Rommet fremstår lyst, med parkettgulv, lyse veggflater og garderobeløsning.

Rommet er på godkjente tegninger angitt som trimrom og er ikke godkjent for varig opphold. Det må derfor ikke benyttes eller markedsføres som soverom. Rapporten opplyser også at det er montert et mindre vindu i rommet enn det som fremgår av opprinnelig løsning.

Vaskerom:
Kjelleren har et separat vaskerom som gir gode praktiske arbeidsforhold i hverdagen. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og er utstyrt med utslagskum, dusjkabinett, varmtvannsbereder, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Boder:
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med boder i kjelleretasjen. Her er det praktisk plass til sesongutstyr, sportsutstyr og annet man ønsker å oppbevare utenfor de ordinære oppholdsrommene. I tillegg gir garderobeløsninger flere steder i boligen ytterligere oppbevaringskapasitet.

Garasje:
Den integrerte dobbelgarasjen er en svært praktisk kvalitet ved boligen og har plass til to biler. Direkteadkomst mellom garasjen og boligens hovedetasje gjør at man kan gå tørrskodd inn og ut året rundt – særlig praktisk med barn, handleposer og på vinterstid. Garasjen har betonggulv, elektrisk garasjeport og elbillader.

Oppvarming
Boligen har flere sentrale oppvarmningskilder:
- Peis i stue i 2 etg
- Varmekabler på baderom
- Balansert ventilasjon

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca 23.000 kWh.

Videre opplyses det at eiendommen er tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris. Avtalen følger boligen ved salg.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2026 - Modernisering Utbedring/tetting av pipe for 2dre gang.
2023 - Modernisering Ny parkett i stue samt peisovn, etter lekkasje ved pipa.
2016 - Modernisering Nede i kjelleren der varmekablene røk, og vi måtte ha en ganske så omfattende utbedring. Alt måtte rives, og legge varmekabler på nytt. Dette var i 2016. Selv om varmekabler ikke fungerte, så måtte alt arbeidet gjøres på nytt. (takstmann har ikke mottatt eller sett dokumentasjon på dette).


SIEMENS


Whirlpool
SIEMENS







BAD I
1 ETASJE



STUE











HOVEDBAD



HOVEDSOVEROM













SOVEROM 2



KJELLERSTUE MED KJØKKEN






AEG



BADEROM

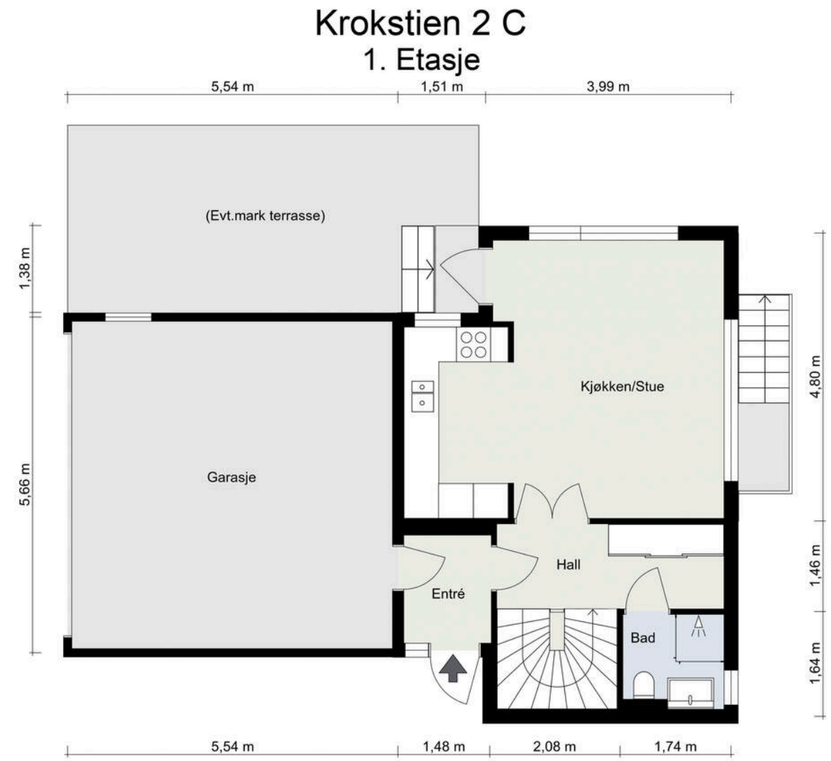
INNREDET ROM



VASKEROM

BODER

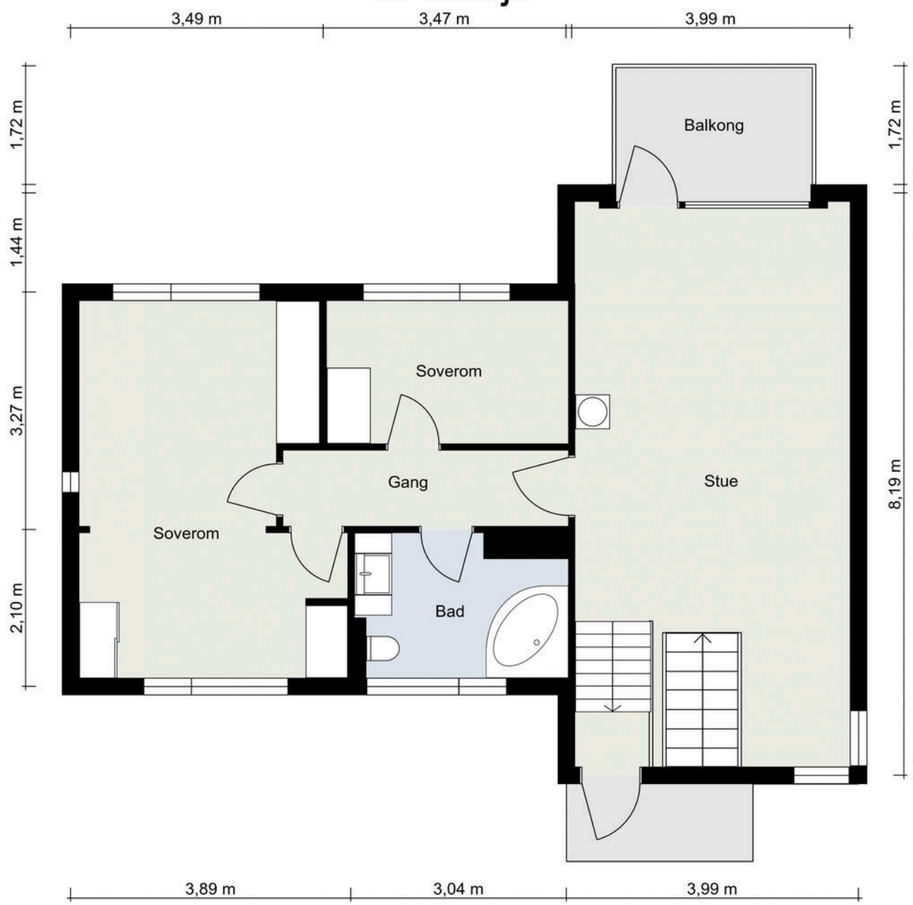
PLANTEGNINGER



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

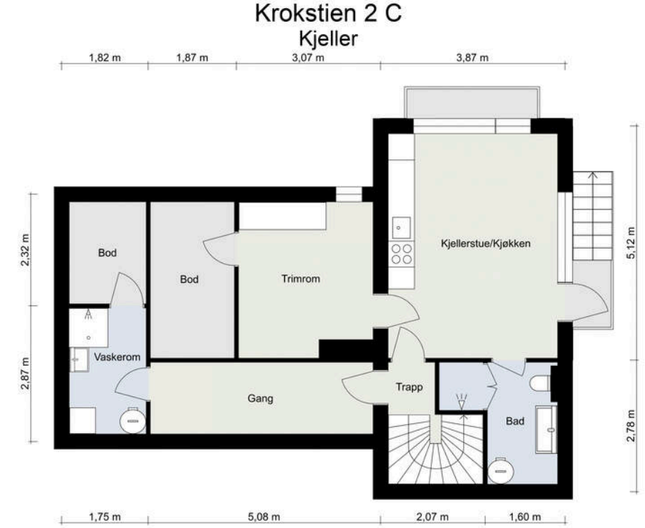
Krokstien 2 C
2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

PPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

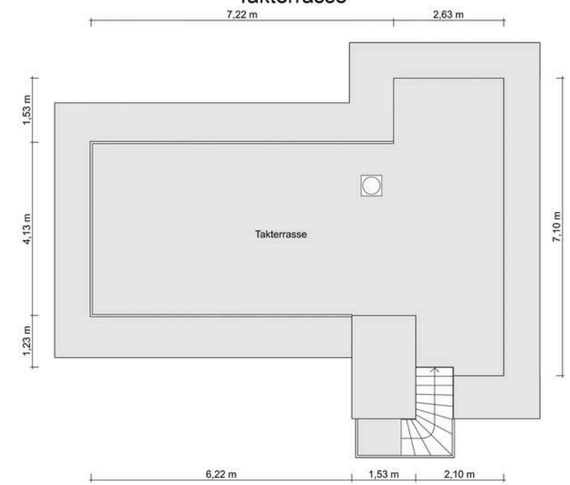
Krokstien 2 C
Kjeller



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

Krokstien 2 C
Takterrasse



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 595 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger på en eiet fellestomt for sameiet, hvor boligen disponerer uterealer i naturlig tilknytning til huset. Tomten ligger i lett skrånende terreng og byr på flere hyggelige soner for opphold, lek og sosiale sammenkomster.

Fra kjøkken- og stueområdet er det direkte utgang til en markterrasse på ca. 21 m². Dette gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommene og god plass til utemøbler, grill og måltider utendørs. Boligen har i tillegg en romslig takterrasse på ca. 47 m², med svært gode møbleringsmuligheter og plass til flere separate soner. Her er det montert elektrisk markise og to infravarmere, noe som legger til rette for bruk gjennom store deler av året. Fra stuen i andre etasje er det også utgang til en mindre balkong på ca. 5 m².

Utearealene suppleres av hagearealer rundt boligen, med mulighet for både lek, beplantning og ulike sitteplasser. Terrenget og plasseringen gir flere naturlige nivåer og uteområder med ulik karakter. Det er utekraner og utelys på eiendommen, noe som gjør vedlikehold og bruk av utearealene praktisk.

Adkomsten skjer via interne gang- og stikkveier. En opparbeidet gårdsplass leder frem til boligens integrerte dobbelgarasje, som har direkte tilknytning til huset og er utstyrt med elbillader. Gårdsplassen gir en praktisk adkomst til boligen og gode parkeringsmuligheter. Det er støttemurer ved gårdsplassen og lysgraven mot kjelleren, samt utvendig trappenedgang til kjeller og trapp fra kjøkkenet til terrassen.

ØKONOMI

Om sameiet
Sameiet i Krokstien 2 A-D er et realsameie bestående av fire eierseksjoner. Det er i sameiet ikke oppnevnt noen forretningsfører, og sameiet er således ikke-fungerende hvilket betyr at det kun foreligger enkle vedtekter vedtekter, ellers ingen avtaler som er av betydning for seksjonseierne.

Sameierne har felles avtale om kommunale avgifter og brøyting av vei, hvilket dekkes av de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
2.500,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, brøyting, felles strøm o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld
Det hefter ingen langsiktig gjeld i sameiet.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Ikke aktuelt.

Styregodkjennelse
Ikke aktuelt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer60227663

Sikringsordning
Ikke aktuelt.

Formuesverdi primær
2.487.913,- for 2024

Formuesverdi sekundær
9.951.650,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
3.512,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Årlig velavgift
3.775,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader, eiendomsskatt, velavgift og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 16. september 2015

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

301/143/104/3:
13.06.1924 - Dokumentnr: 912256 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1963 - Dokumentnr: 13525 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1964 - Dokumentnr: 8726 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29208 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:955
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommue Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2011 - Dokumentnr: 37436 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Stormyrveien godkjennes inntil videre i sin nåverdende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn tilOslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2016 - Dokumentnr: 879175 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:108
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2017 - Dokumentnr: 747763 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om ansvar vedrørende støttemur og gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2021 - Dokumentnr: 86339 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Pålegg om fjerning/retting/tilbakeføring etter plan - og bygningsloven § 32-3 1. ledd
Gjelder støttemur og terrengendring

12.09.2012 - Dokumentnr: 746423 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 214/856

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan S-4220. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 5. august 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
12 900 000,00 (Prisantydning)

_____
12 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
322 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
323 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
341 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
13 223 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
13 241 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Jan Kåre Christensen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 104 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 5 000,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Sikkerhetsstillelse kr 2 976,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 25 875,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 5 000,00. Sum faste vederlag kr. 81 751.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Foto kr 9 900,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 170.

Totale kostnader kr. 95 921.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Krokstien 2 C, 0672 OSLO
OSLO kommune
gnr. 143, bnr. 104, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1919 **Eiendomsverdi ref nr:** LZ5307

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

NT NorgesTakst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i sameie, oppført i 2012.

Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. kan være er strengere en da dette ble bygget.
Integrert dobbelgarasje i boligen med elbillader.

Det bemerkes spesielt: Generell bruksslittasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket har PVC-duk og er flatt. Det er besiktiget fra taket.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader. Trekledning har nyere overflatebehandling iflg. eier.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør, malt kjellerdør, malt balkongdør-og terrassedør i tre og garasjeport i metall.
Balkong utenfor stue i 2. etg i treverk.
Størrelse ca. 5 kvm.
Takterrasse i treverk med malt tredekke.
Underliggende membraner og sluk.
Størrelse ca. 47 kvm. Det bemerkes skjolder i malingen på tredekke-takterrasse. Et bord er umalt.
Markplatting utenfor kjøkken/stue i 1 etg.
Størrelse ca. 21 kvm.
Trappenedgang til kjeller i betong.
Trappenedgang til terrasse fra kjøkken i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Betong i garasjegulv.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Det er trebjelkelag.
Kjeller: Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på ganggulv. Målt vilkårlig +/- 11 mm skjevhet på kjellerstuegulv.
1. etasje: Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på trapperomsgulv.
2. etasje: Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på et soveromsgulv.
Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattesten bekrefter med andre ord at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene
Det er isolert stålpipe og peisovn.
Eier opplyser: Beslag måtte fikses en «ekstra» gang vedrørende pipa da første gang var det ikke blikkenslager inne og fikset.
Kun håndverkere. Problemet var at det var montert feil/ulovlig pipeløp som måtte skiftes. Da det ble gjort, er alt i orden og ikke noe lekkasje eller problemer. Problemet var rett og slett røret inn til pipa som nå er en ny Jøtul pipeløp.
Gulvet har parkett, og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Målt opptil 12,5 % med Protimeter MMS 2 og pigger i sviller (hvit treverk) i gangvegg, kjeller ved hulltagning.
Utforede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på kjellervegger på befaringsdagen.
Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.
Det er lakkert og malt tretrapp.
Det bemerkes noe bruksslittasje.
Det er malte, glatte innerdører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad 2 etg
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet i 2 etg fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og boblebadekar. (ikke funksjonstestet)

Våtrom › 1. Etasje › Bad 1 etg
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet i 1 etg fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrom › Kjeller › Bad hybel
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom kjeller
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet i kjeller fra 2012 har utslagskum, dusjkabinett, bereder, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken
Straikjøkkenet fra 2012 har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjellerstue m/kjøkken hybel
Straikjøkkenet i kjeller fra 2012 har kjøkkeninnredning med glatte

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap på soverom i 2 etg med stoppekraner samt på bad i kjeller. (kaldtvannskran i rørskap er tilpasset skapet/avknekt på en side.)
Hovedstoppekran i skap på vaskerom.
Innvendige vannledninger er utført som plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap i kjellergang-mot vaskerom - grunnet hylleskap foran.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon. Aggregat plassert i vegg-kjellergang.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, på vaskerom fra byggeår.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, på bad i kjeller fra byggeår.
El.skap plassert i kjellergang samt i trimrom, kjeller.
Elbill lader i garasjen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukkere av nyere dato.
2 uavhengige brannvarslingssystemer i boligen.
Panelovner, elektrisk markise, 2 x infravarmere på terrasse, utekraner, utelys

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2012.
Bygningen har betonggrunnmur iflg. eier. Isolert på innsiden og platet.
Murpuss på fasader.
Forstøtningsmuren er av betongstein ved gårdsplass og til lysgrav for kjeller.
Bygningen ligger i et lett skrånende terreng.
Avløpsledningen er av PP plastrør, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

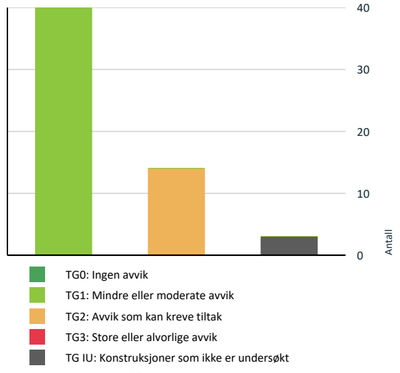
Ombygget fra opprinnelig løsning i kjeller (montert lite vindu i trimrom) og i 2 etg. (2 soverom -åpnet vegg og slått sammen til 1 soverom)
Annet:
Ulovlig hagetrapp og utebod.
Oslo kommune opplyser i brev datert. 09.07.2026
Etter vår vurdering er det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre
med saken.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 etg > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 etg > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 etg > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 etg > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 etg > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Eier opplyser: Rekkverk nede i kjelleren ble utelatt p.g.a. tilgjengelighet til å komme til under trappa. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Eier opplyser: Rekkverk utvendig ble utelatt p.g.a. at det var skjermede for solforhold, samt at det eventuelt å falle ned der ble sett på som med så liten risiko. Rekkverk er ikke montert og umulighet da brøytingen på vinteren må ha en plass å legge snøen.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Utbedring/tetting av pipe for 2dre gang.
2023	Modernisering	Ny parkett i stue samt peisovn, etter lekkasje ved pipa.
2016	Modernisering	Nede i kjelleren der varmekablene røk, og vi måtte ha en ganske så omfattende utbedring. Alt måtte rives, og legge varmekabler på nytt. Dette var i 2016. Selv om varmekabler ikke fungerte, så måtte alt arbeidet gjøres på nytt. (takstmann har ikke mottatt eller sett dokumentasjon på dette)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har PVC-duk og er flatt. Det er besiktiget fra taket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader. Trekledning har nyere overflatebehandling iflg. eier.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør, malt kjellerdør, malt balkongdør-og terrassedør i tre og garasjeport i metall.

Vurdering av avvik:
• Svelleskader i nedkant av kjellerdør.

Konsekvens/tiltak
• Ingen øyeblikkelig tiltak men bør vurderes utskiftet/utbedret.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong utenfor stue i 2. etg i treverk.
Størrelse ca. 5 kvm.
Takterrasse i treverk med malt tredekke.
Underliggende membraner og sluk.
Størrelse ca. 47 kvm. Det bemerkes skjolder i malingen på tredekke-takterrasse. Et bord er umalt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Markplatting utenfor kjøkken/stue i 1 etg.
Størrelse ca. 21 kvm.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trappenedgang til kjeller i betong.
Trappenedgang til terrasse fra kjøkken i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett. Betong i garasjegulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Det er trebjelkelag.
Kjeller: Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på ganggulv. Målt vilkårlig +/- 11 mm skjevhet på kjellerstuegulv.
1. etasje: Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på trapperomsgulv.
2. etasje: Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på et soveromsgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene fungerer med avviket.

Radon

Beskrivelse
Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattesten bekrefter med andre ord at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er isolert stålpipe og peisovn.
Eier opplyser: Beslag måtte fikses en «ekstra» gang vedrørende pipa da første gang var det ikke blikkenslager inne og fikset.
Kun håndverkere. Problemet var at det var montert feil/ulovlig pipeløp som måtte skiftes. Da det ble gjort, er alt i orden og ikke noe lekkasje eller problemer. Problemet var rett og slett røret inn til pipa som nå er en ny Jøtul pipeløp.



Peisovn

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har parkett, og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Målt opptil 12,5 % med Protimeter MMS 2 og pigger i sviller (hvit treverk) i gangvegg, kjeller ved hulltagning.
Utforede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på kjellervegger på befaringsdagen.
Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.



Målt opptil 24,1 og 24,9 % med Protimeter MMS 2 og pigger i sviller (hvit treverk) på 2 steder inne i vegg ved hulltagning.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er lakkert og malt tretrapp.
Det bemerkes noe bruksslittasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Eier opplyser: Rekkverk nede i kjelleren ble utelatt p.g.a. tilgjengelighet til å komme til under trappa.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
Eier opplyser:
Rekkverket nede i kjelleren ble helt bevist utelatt når bygget var nytt da området under trappa blir benyttet som bod og for å komme lett til så ble det ikke satt inn rekkverk der.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Ikke rekkverk i nedre kjellerdel.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 13 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen.
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.

2. ETASJE > BAD 2 ETG

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Begrenset adkomst til sluk under badekar

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet i 2 etg fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og boblebadekar. (ikke funksjonstestet)

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG 1 Ventilasjon

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2 ETG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet risikable utslag med stendersøker i rød sone.
Rød varsling i området med stendersøker. Stål eller vannrør i vegg. Ikke forsvarlig og borre. Fuktsøk:
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Usikkert og borre da rødt faresignal i instrument.



Jevne normale utslag med fuktindikator på vegg over badekar.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Riss i flisefuger i våtsone.

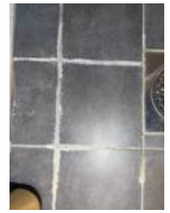
• Salt/kaltutslag på fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Riss i flisefuger i våtsone krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

• Fare for bakenforliggende skade i veggen.

• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Salt/kaltutslag på fliser i dusjsone.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk med 8–23 mm i dusjsone, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen.
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater og fallforhold utbedres.

Det er ikke konstatert at membran er ført opp mot terskel.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.



Sluk i dusjsone 1 etg



Det er ikke synlig membran rundt hele klemringen.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderommet i 1 etg fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hall, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 28 mm fall mot sluk i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm.
Eier opplyser det er forsøkt tatt bort sopp i dusjen i hybelbad. (ikke kontrollert av takstmann)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.



Sluk i bad, kjeller

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderommet i kjeller fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Feil utførelse av dreneringshull/lekkasjevarsler under toalettet.



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjellerstue m/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 23 mm fall mot sluk i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser.
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater og fallforhold utbedres.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv (handelsvare siden ca. 1990).
Det er ikke konstatert malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt på vegg.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk i vaskerom

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet i kjeller fra 2012 har utslagskum, dusjkabinett, bereder, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Straikjøkkenet fra 2012 har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Stedvis bruksslitt innredning.
Styreknott for uttapping av vann fra kum er slitt men er opperativ iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Estetisk ikke pen men fungerer.



Det er ikke montert vannsikring/Waterguard i kjøkkenbenk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN HYBEL

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Straikjøkkenet i kjeller fra 2012 har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Bruksslitt innredning med flere skader.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

• Fuktlekkasje/kondens fra kjøleskapet er årsak til merker i parketten.

• Ingen akutte tiltak nødvendig men kan vurderes utbedret.

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Vannalarm må monteres.

• Oppgradering av kjøkken kan påregnes.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



Løsnet folie på flere fronter



Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Kjøkken i kjeller

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap på soverom i 2 etg med stoppekraner samt på bad i kjeller. (kaldtvannskran i rørskap er tilpasset skapet/avknekt på en side.)
Hovedstoppekran i skap på vaskerom.



Rørskap på soverom i 2 etg med stoppekraner.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i skap på vaskerom.



Rørskap på bad i kjeller med stoppekraner.

TG IU Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap i kjellergang-mot vaskerom -grunnet hylleskap foran.



Rørskap i kjellergang-mot vaskerom -ikke innspisert grunnet hylleskap foran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Aggregat plassert i vegg-kjellergang.



Balansert ventilasjon i kjellergang.



Regulator/styringspanel i gang, 2 etg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, på vaskerom fra byggeår.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, på bad i kjeller fra byggeår.



Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Bereder i kjellerbad.



Kursoversikt i trimrom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.skap plassert i kjellergang samt i trimrom, kjeller.
Elbill lader i garasjen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget.
På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangler for hele anlegget.



Elskap i kjellergang





Kursoversikt i kjellergang

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukkere av nyere dato.
2 uavhengige brannvarslingssystemer i boligen.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Panelovner, elektrisk markise, 2 x infravarmere på terrasse, utekraner, utelys

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2012.



Synlig grunnmursplast langs vegg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur iflg. eier. Isolert på innsiden og platet.
Murpuss på fasader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er av betongstein ved gårdsplass og til lysgrav for kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Eier opplyser: Rekkverk utvendig ble utelatt p.g.a. at det var skjermede for solforhold, samt at det eventuelt å falle ned der ble sett på som med så liten risiko.
Rekkverk er ikke montert og umulighet da brøytingen på vinteren må ha en plass å legge snøen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Ikke sikret lysgrav med gitter til rom i kjeller.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Bygningen ligger i et lett skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningen er av PP plastrør, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Eier opplyser: Rekkverk nede i kjelleren ble utelatt p.g.a. tilgjengelighet til å komme til under trappa.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Eier opplyser: Rekkverk utvendig ble utelatt p.g.a. at det var skjermede for solforhold, samt at det eventuelt å falle ned der ble sett på som med så liten risiko.
Rekkverk er ikke montert og umulighet da brøytingen på vinteren må ha en plass å legge snøen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
Eier opplyser:
Rekkverket nede i kjelleren ble helt bevist utelatt når bygget var nytt da området under trappa blir benyttet som bod og for å komme lett til så ble det ikke satt inn rekkverk der.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget.
På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangler for hele anlegget.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Tak					47
2. Etasje	72			72	5
1. Etasje	74			74	21
Kjeller	69			69	
SUM	**215**				**73**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Tak			
2. Etasje	Trapperom, stue, soverom, soverom 2, gang, bad 2 etg		
1. Etasje	Entré, garasje, hall, bad 1 etg, stue/kjøkken		
Kjeller	Bad hybel, kjellerstue m/kjøkken hybel, trimrom hybel, bod hybel, gang, trapperom, bod, vaskerom kjeller		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Takstmann gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Arealer og romnavn beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning i kjeller (montert lite vindu i trimrom) og i 2 etg. (2 soverom -åpnet vegg og slått sammen til 1 soverom)
Annet:
Ulovlig hagetrapp og utebod.
Oslo kommune opplyser i brev datert. 09.07.2026
Etter vår vurdering er det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rundt tetting av pipe.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Hybel er ikke godkjent som egen enhet for utleie, men har adkomst til resten av boligen. Ikke eget godkjent soverom i kjeller.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Jan Kåre Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	104		3	1595 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Krokstien 2 C

Hjemmelshaver
Christensen Jan Kåre

Kommentar
Fellesutgifter til sameiet er ca. 2500,-, pr.mnd iflg. eier.

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Krokstien 2 A-D	214 / 856	Internt. Styreleder Jan-Eirik Persen	999128300

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering
Ikke kontrollert.

Om tomten
Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold
For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.10.2015	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.12.2011	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Southorn Drift og Service	12.01.2026	Demontering av røyk pipa remontering av ny røk pipa samt tetting av tak	Gjennomgått		Nei
Southorn Drift og Service	22.12.2025	Demontering av piper, tetting av piperør ved gjennomføring	Gjennomgått		Nei
Southorn Drift og Service	06.01.2026	innkjøp av materialer til bytting av pipa løp	Gjennomgått		Nei
Elenergi AS- faktura	05.05.2026	Bytte termostat.	Gjennomgått		Nei
Perm med div info.		Salgsprospekt, FDV m.m.	Gjennomgått		Nei

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	
2	01.07.2026	
3	01.07.2026	
4	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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

Krokstien 2 C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 104
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Norsk takst

Andre bilder



Utebod er ikke godkjent iflg. eier.



Utetrapp fra gate er ikke godkjent iflg. eier.



Tidligere støttemur mot vei er nylig fjernet

Proaktiv Properties AS

Gjensidige

Egenerklæring

Krokstien 2C, 0672 Oslo **25 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Krokstien 2C	Krokstien 2C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

november 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 60227663

Informasjon om selger

Selger

Christensen, Jan Kåre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Nede i kjelleren sluttet varmekablene å virke.
Det måtte legges på nytt.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forsikrikgssak for ca. 8 år siden. Ble utført av faglærte. Den ble dekket av Storebrand tror jeg utbetaling 21.11.2018

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon?

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Pipa som var satt inn, var ikke godkjent. Det var en såkalt Selkirk. Første gang var det Polygon som utbedret skaden. i 2023. De skjønte ikke problemet på riktig måte. Fikk inn blikenslager som fikset og tettet alt. Southorn Drift og Service. Nå er alt bedre enn det var da huset ble bygget. Dette ble gjort januar 2025.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

De byttet peis og parkett i 2 etg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Southorn Drift og Service blikenslager rettet opp og utbedret feilen som Polygon ikke skjønnte.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Southorn Drift og Service

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Southorn Drift og Service fant ut at det var et ulovlig pipe satt inn. Såkalt Selkirk Stålpipe. Dette er nå fjernet og satt inn helt ny.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Den ble utført for noen år siden og alt var i orden.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det må søkes om godkjennelse på bod og trapp. Men Oslo Kommune vil ikke følge det opp som en ulovlighetssak. Se her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202607321

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67926114

Egenerklæringsskjema

Name
Jan Kåre Christensen

Date
2026-07-25

Identification
Jan Kåre Christensen

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

enova

Energiattest



Adresse	
Krokstien 2C, 0672 OSLO	
Dato for energimerking **11.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280040**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300194267**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
159,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
159,11 kWh/m²	**33 412 kWh**



Krokstien 2C, 0672 OSLO

Detaljering

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-143/104/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Krokstien 2C 0672 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Christensen Jan Kåre Krokstien 2c 0672 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 512,00
Eiernavn:	Christensen Jan Kåre	Totalt	NOK 3 512,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**878,00**	**0,00**	26060001141209031	12124269	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**878,00**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 512,00
Totale avgifter	**3 512,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

3/3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Link Arkitektur AS
pb 1424
1602 FREDRIKSTAD

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201011372-54 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Henning Thon | Dato: 16.10.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass: KROKSTIEN 2C Eiendom: 143/104/0/0

Tiltakshaver: BELIGGENHET EIENDOM AS Adresse: Sjølyst plass 4, 0278 OSLO
Søker: Link Arkitektur AS Adresse: pb 1424, 1602 FREDRIKSTAD
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - KROKSTIEN 2 C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201011372			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	102-C	16.08.2010	4/31
Snitt A-A	C-401	16.08.2010	4/39
Utomhusplan	100	27.10.2010	15/7
Avkjørselsplan	103	27.10.2010	15/8
Plan 1. etasje		08.12.2011	53/5
Plan 2. etasje		08.12.2011	53/6
Takplan		08.12.2011	53/7
Fasader sørvest og nordøst		20.11.2012	53/8
Fasader sørøst og nordvest		20.11.2012	53/9
Plan kjeller		08.12.2011	55/4

Pålegget om ferdigstillelse av 07.11.2012 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Det gis ferdigattester i Krokstien 2a, 2b og 2c. Disse ferdigattestene gjelder for omsøkte oppføringer av eneboliger. Ulovlighetssak som omhandler støttemur på regulert veiareal, etatens saksnummer 201510929, berøres ikke av denne ferdigattesten. Støttemur og terrengendringer som er del av nevnte sak blir følgelig heller ikke lovlig basert på denne ferdigattesten.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da vi ikke har mottatt dokumentasjon på at avfallet er levert til godkjent mottak. Etaten noterer avviket, og vil vurdere å forfølge saken videre.

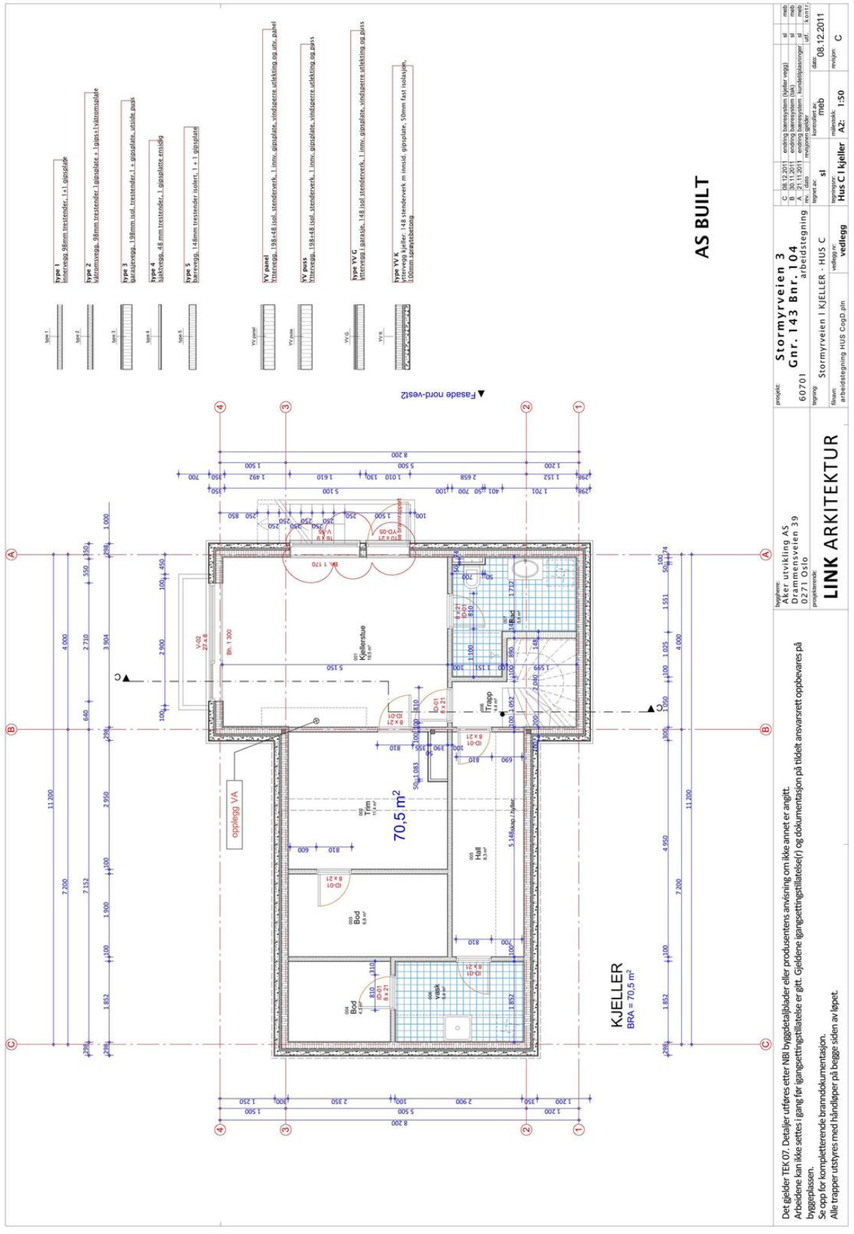
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

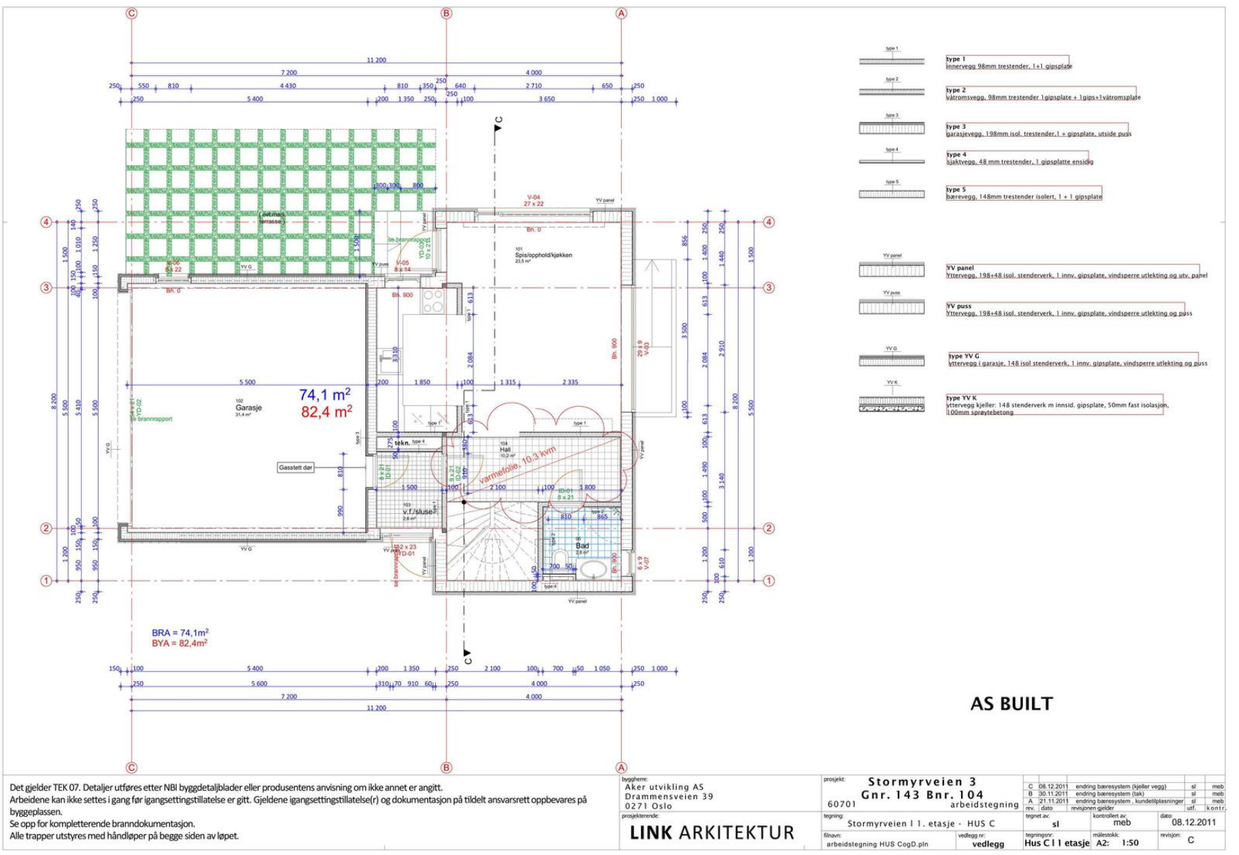
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2015 av:

Kjell Henning Thon - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
BELIGGENHET EIENDOM AS, Sjølyst plass 4, 0278 OSLO, post@beliggenhet.no
Jan Kåre Christensen, Krokstien 2 C, 0672 OSLO, jk.chris@online.no





AS BUILT

Det gjelder TEK 07. Detaljer utføres etter NBI byggedetaljblader eller produsentens anvisning om ikke annet er angitt.
Arbeidene kan ikke settes i gang før igangsettingstillatelse er gitt. Gjeldene igangsettingstillatelse(r) og dokumentasjon på tildelt ansvarsrett oppbevares på byggeplassen.
Se opp for kompletterende branndokumentasjon.
Alle trapper utstyres med håndløper på begge siden av løpet.

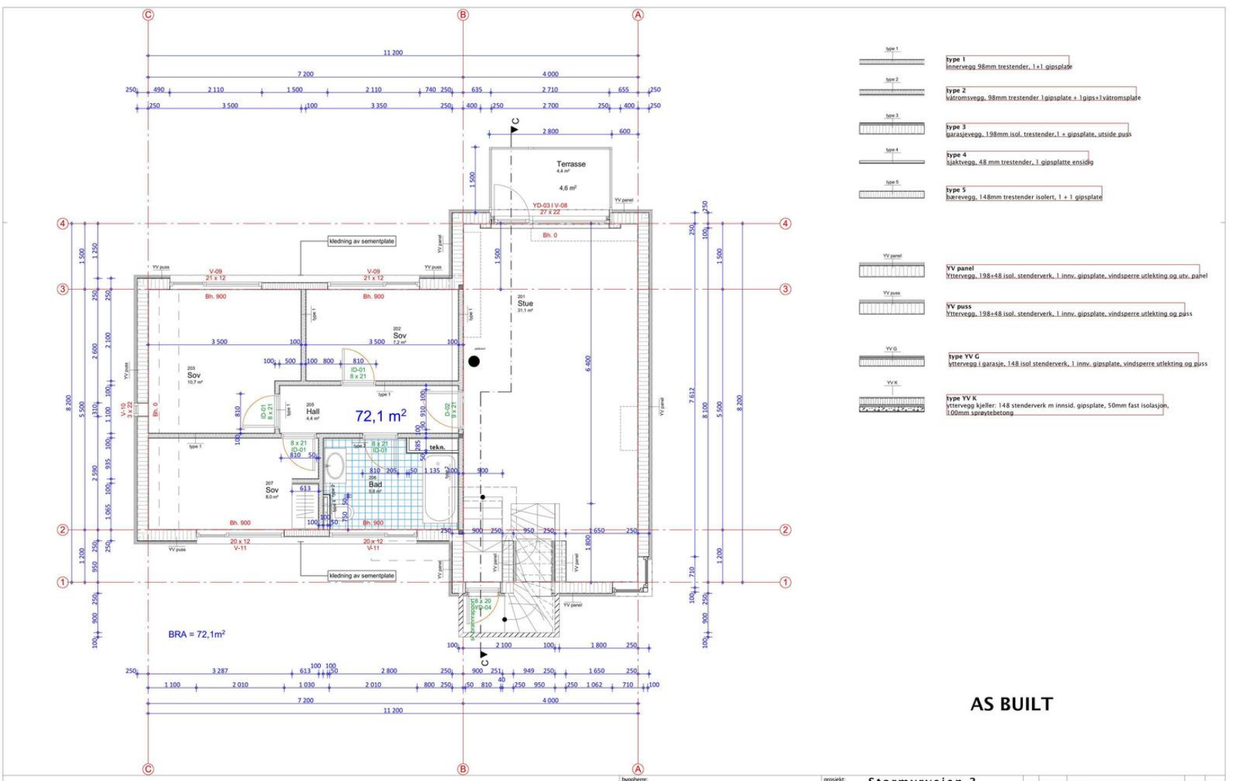
byggherre:
Aker utvikling AS
Drammensveien 39
0271 Oslo

prosjekt: Stormyrveien 3
Gnr. 143 Bnr. 104
60701 arbeidstegning

prosjekterende:
LINK ARKITEKTUR

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.
C	08.12.2011	endring bæresystem (kjeller vegg)	sl	meb
B	30.11.2011	endring bæresystem (tak)	sl	meb
A	21.11.2011	endring bæresystem , kundetilpasninger	sl	meb

tegning: Stormyrveien I 1. etasje - HUS C
tegnet av: sl
kontrollert av: meb
dato: 08.12.2011
filnavn: arbeidstegning HUS CogD.pln
vedlegg nr: vedlegg
tegningsnr: Hus C I 1 etasje
målestokk: A2: 1:50
revisjon: C



AS BUILT

Det gjelder TEK 07. Detaljer utføres etter NBI byggedetaljblader eller produsentens anvisning om ikke annet er angitt.
Arbeidene kan ikke settes i gang før igangsettingstillatelse er gitt. Gjeldene igangsettingstillatelse(r) og dokumentasjon på tildelt ansvarsrett oppbevares på byggeplassen.
Se opp for kompletterende branndokumentasjon.
Alle trapper utstyres med håndløper på begge siden av løpet.

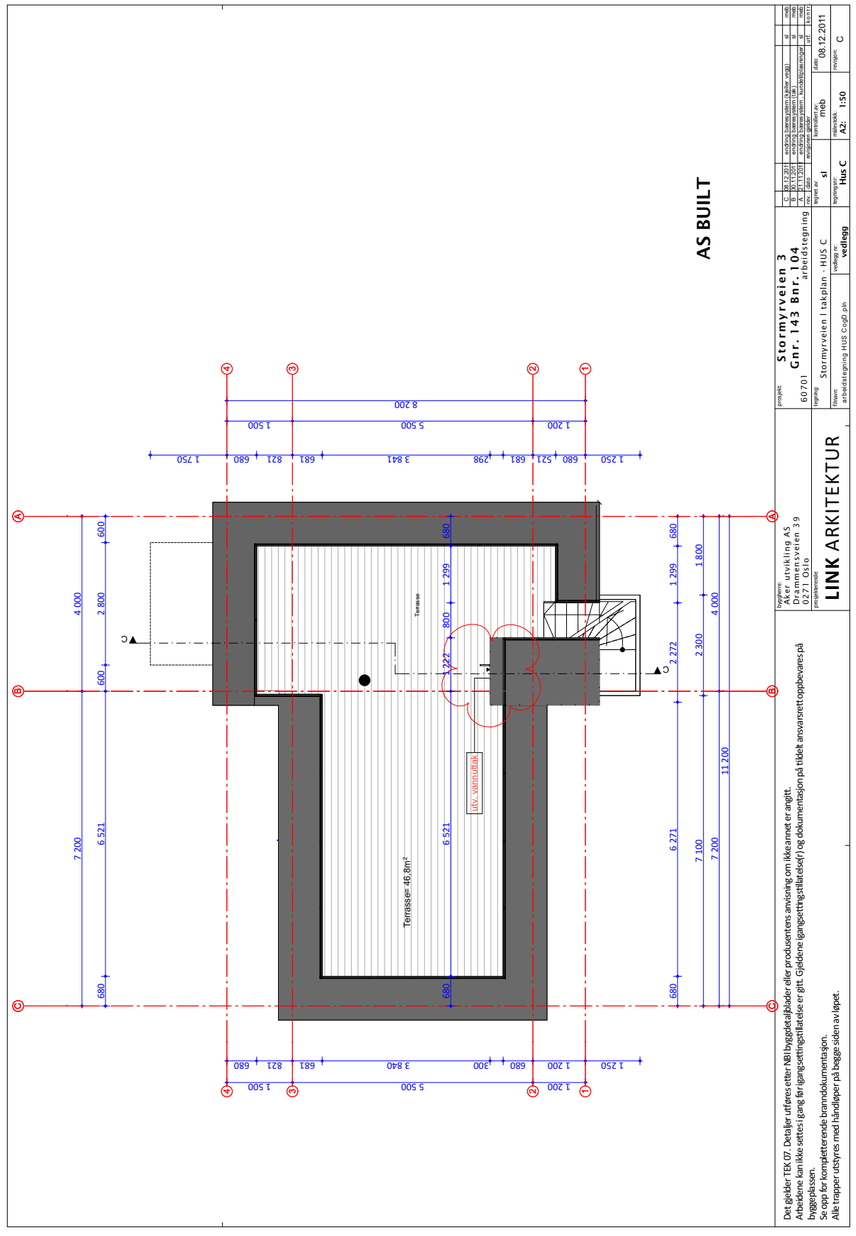
byggherre:
Aker utvikling AS
Drammensveien 39
0271 Oslo

prosjekt: Stormyrveien 3
Gnr. 143 Bnr. 104
60701 arbeidstegning

prosjekterende:
LINK ARKITEKTUR

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.
C	08.12.2011	endring bæresystem (kjeller vegg)	sl	meb
B	30.11.2011	endring bæresystem (tak)	sl	meb
A	21.11.2011	endring bæresystem , kundetilpasninger	sl	meb

tegning: Stormyrveien I 2.etasje - HUS C
tegnet av: sl
kontrollert av: meb
dato: 08.12.2011
filnavn: arbeidstegning HUS CogD.pln
vedlegg nr: vedlegg
tegningsnr: Hus C I 2 etasje
målestokk: A2: 1:50
revisjon: C



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Side 1 av 41

Melding til tinglysing

Det er fått en sekskjonering i matrikkelen
Det er fått med bruksstilleie. Sekskjonering

Løpenummer for forretning: 601312604
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Organ	Navn	Bruksenhet	Adresse
99178944 8	BELIGGENHET EIENDOM AS		Drammensveien 39, 0271 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er sekskjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	143	104

Nye sekskjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	143	104	0	1	214 / 856	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	143	104	0	2	214 / 856	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	143	104	0	3	214 / 856	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	143	104	0	4	214 / 856	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.09.2012 09:31

Side 1 av 1

Dokn: 746423 Trykket: 12.09.2012
STATENS KARTVERK /FAST EIENDOM

RETT KOPI

05.09.2012

Bente Hansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Side 2 av 41

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Kun opplysninger i feltene 1.-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommune nr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
0301	OSLO	143	104		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./D-nr./Org.nr.[1]	Navn	Seksjonsnr.[2]	Ideell andel [3]
991 789 448	Beliggenhet Eiendom AS	1/1	

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i/reseksjonert slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Etasje nr.[4]	Bolignr.[5]	Rom nr.[6]	Antall rom	Tilhører grunneiers andel[7]	Etasje nr.[4]	Bolignr.[5]	Rom nr.[6]	Antall rom	Tilhører grunneiers andel[7]
1	B	214		11			21		31
2	B	214		12			22		32
3	B	214		13			23		33
4	B	214		14			24		34
5				15			25		35
6				16			26		36
7				17			27		37
8				18			28		38
9				19			29		39
10				20			30		40
SUM BRØK		856		SUM BRØK					SUM BRØK

SUM BRØK (TELLERE) 856 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

Fyll inn hvis det er flere bolignr. eller rom enn kan og på linjene.
Ved reseksjonering skal dissetten oppgis hvor endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene beregnes.

5 Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (linje 7). Da skjemaet består av tre ark, kreves imidlertid signering også her.

24/9-2012 Rune Kjelsaas

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 28/9-12

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
143	104		7-4	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
30.8.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

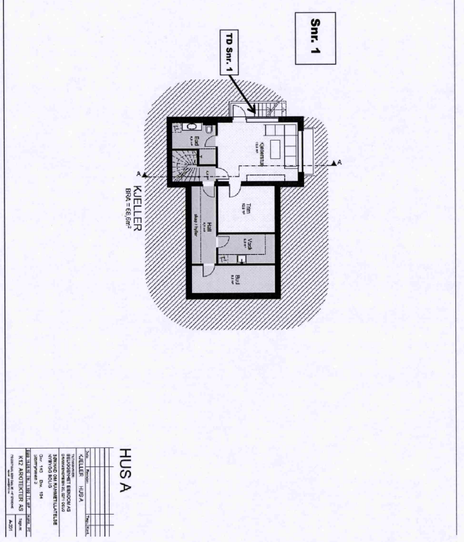
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

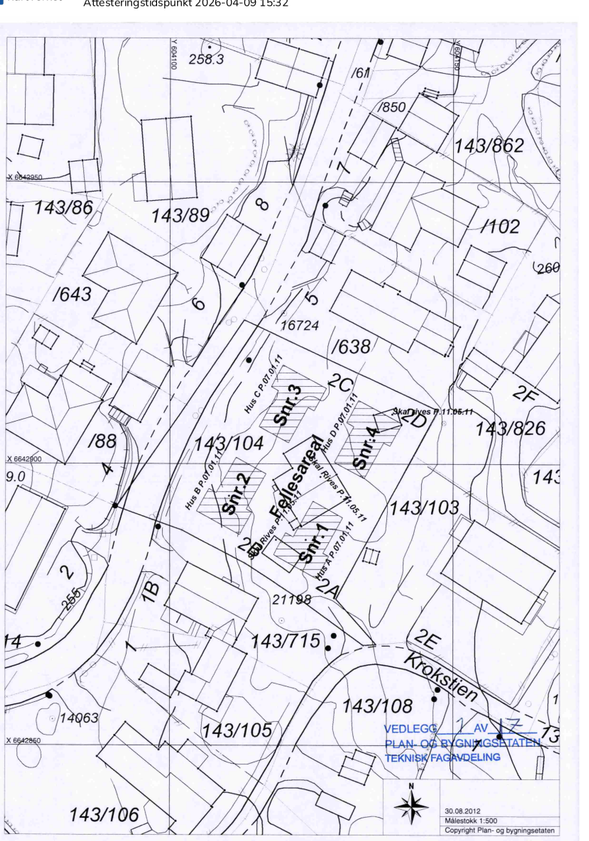
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

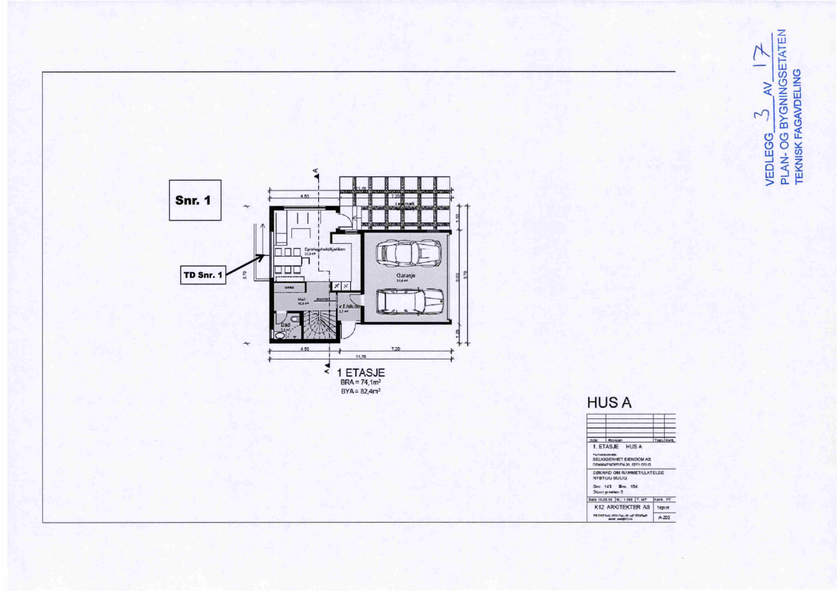
Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
23/8-2012	Ronny Bjørkavåg	FOR BELGGENHET EIENDOM AS IHHT FIRMAHJEIT OG ~~GENERALFULLMAKT~~	
	RONNY BJØRKAVÅG		



VEDLEGG 2 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

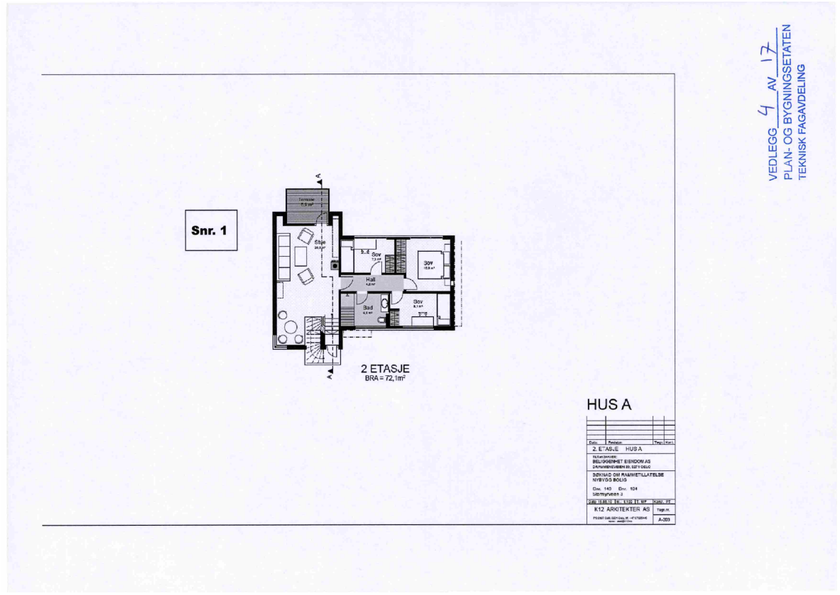


Side 12 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



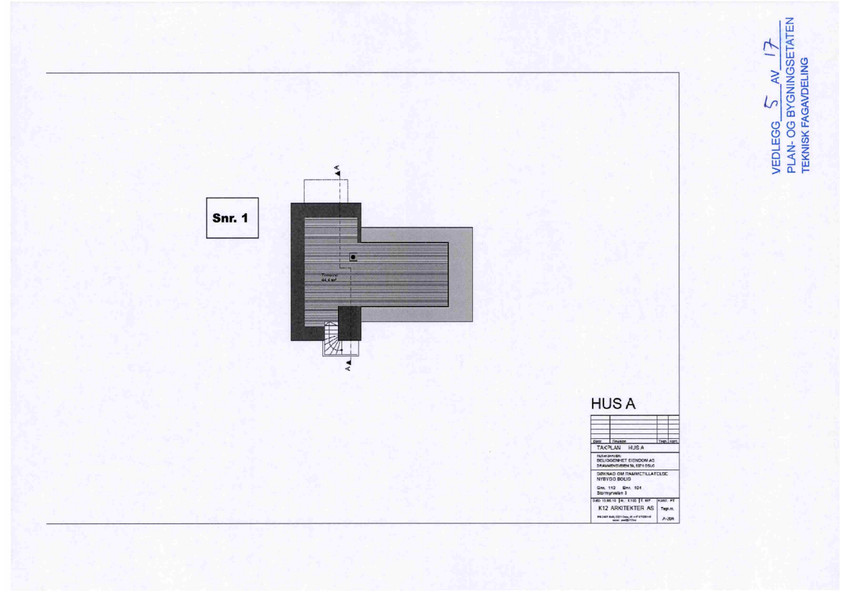
VEDLEGG 3 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 14 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



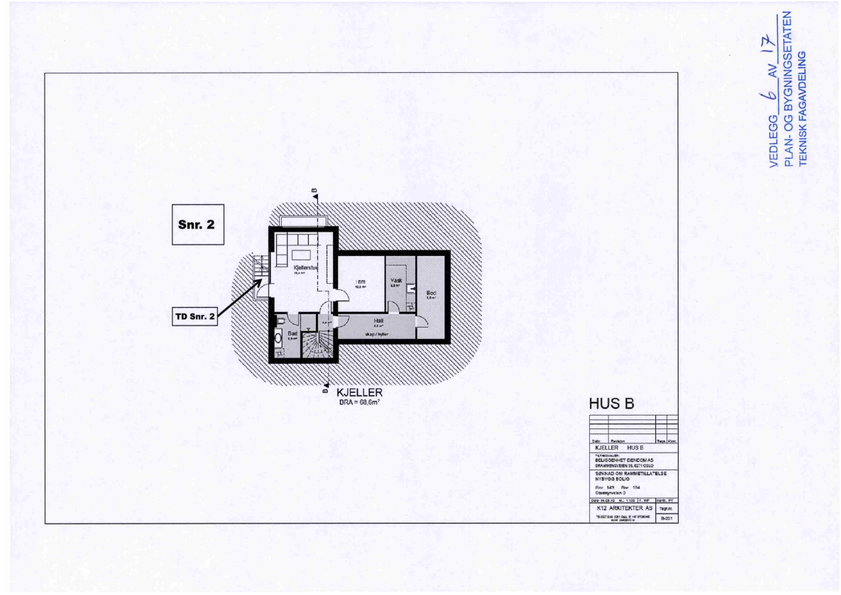
VEDLEGG 4 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 16 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



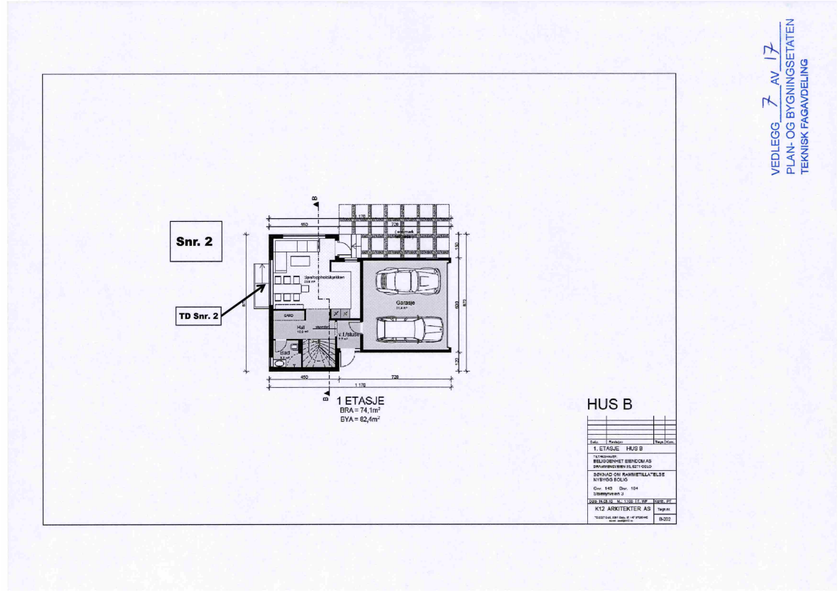
VEDLEGG 5 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 18 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket

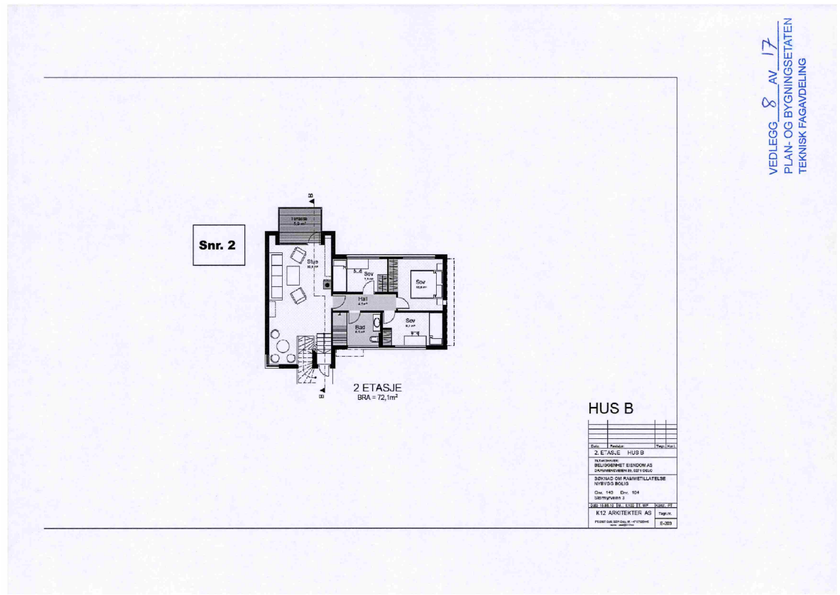


VEDLEGG 6 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

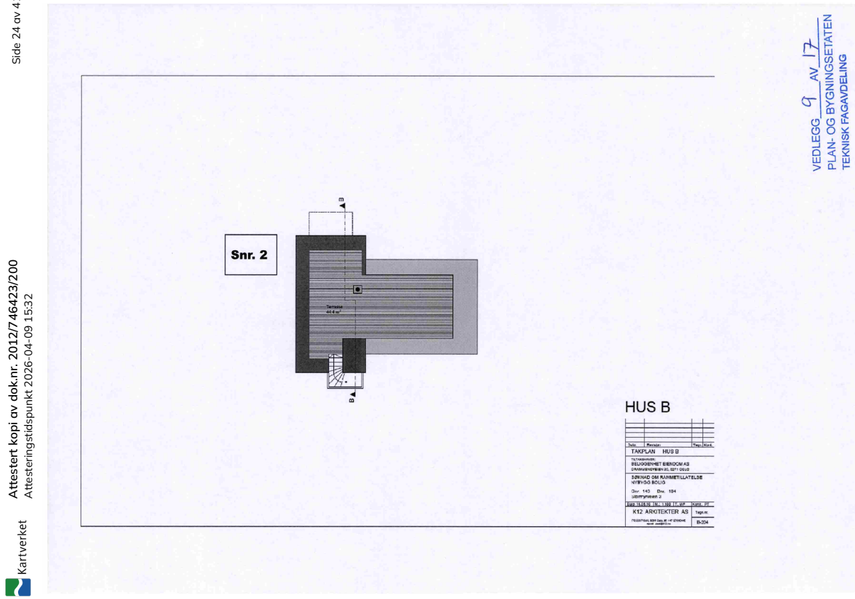
Side 20 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



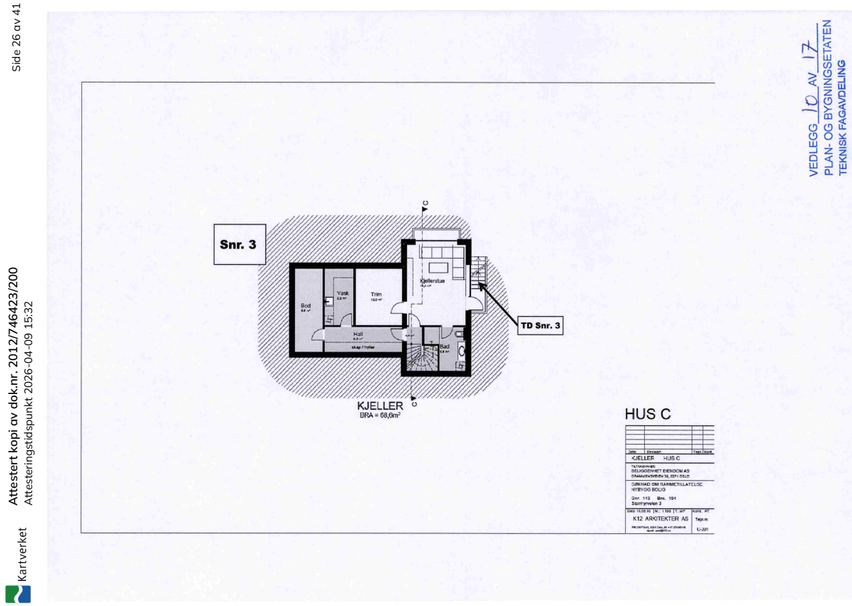
Side 22 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



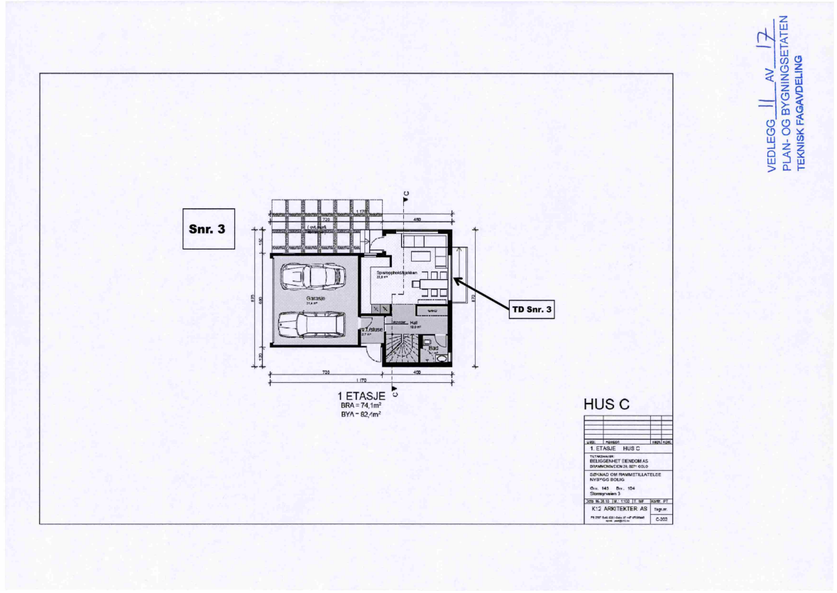
Side 24 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



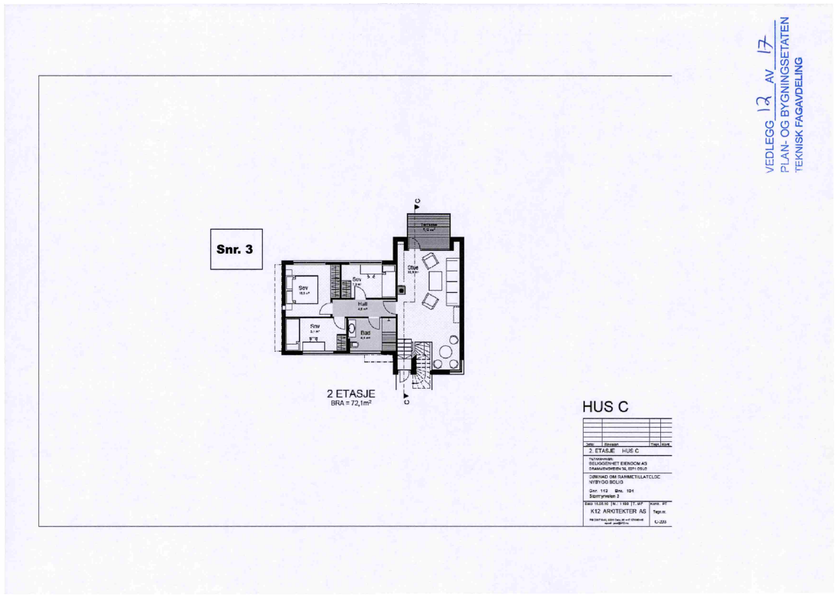
Side 26 av 41
Attestert kopi av dok.nr. 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



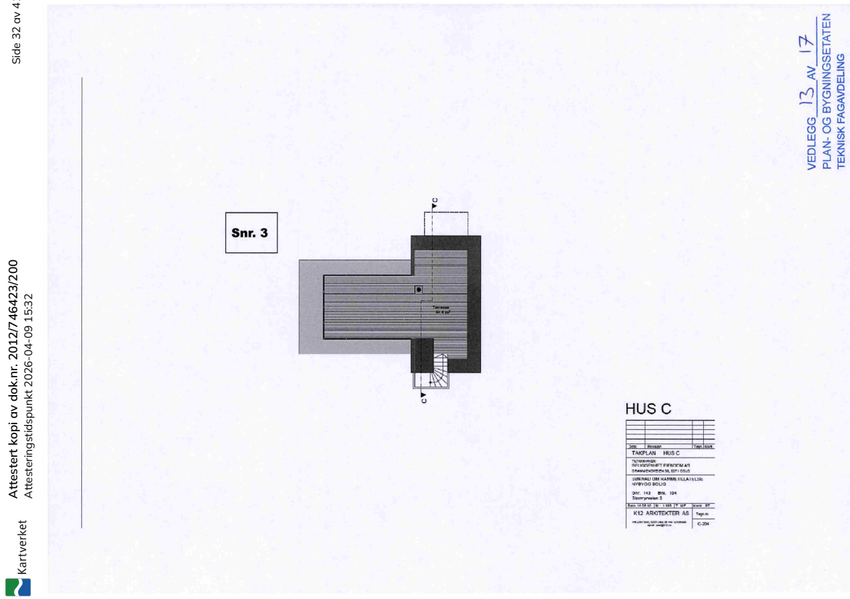
Side 28 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



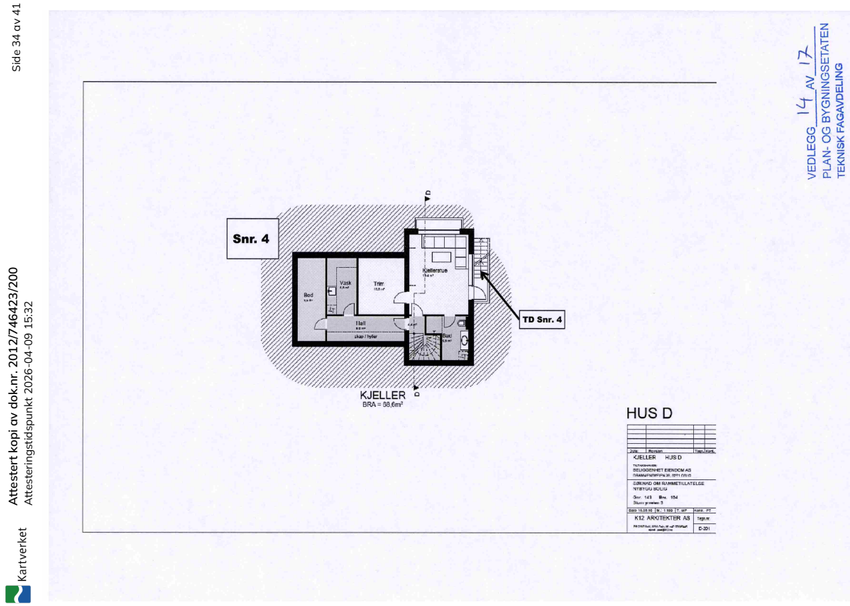
Side 30 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



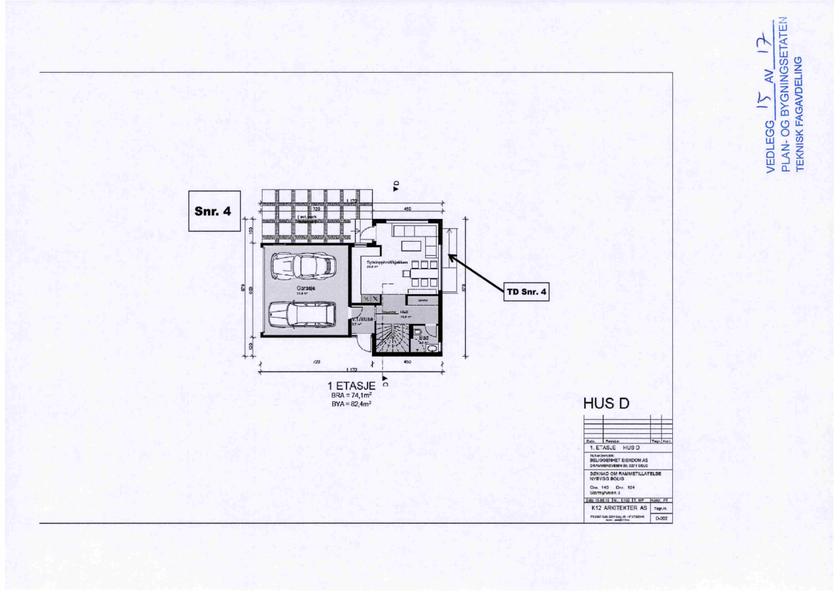
Side 32 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



Side 34 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket

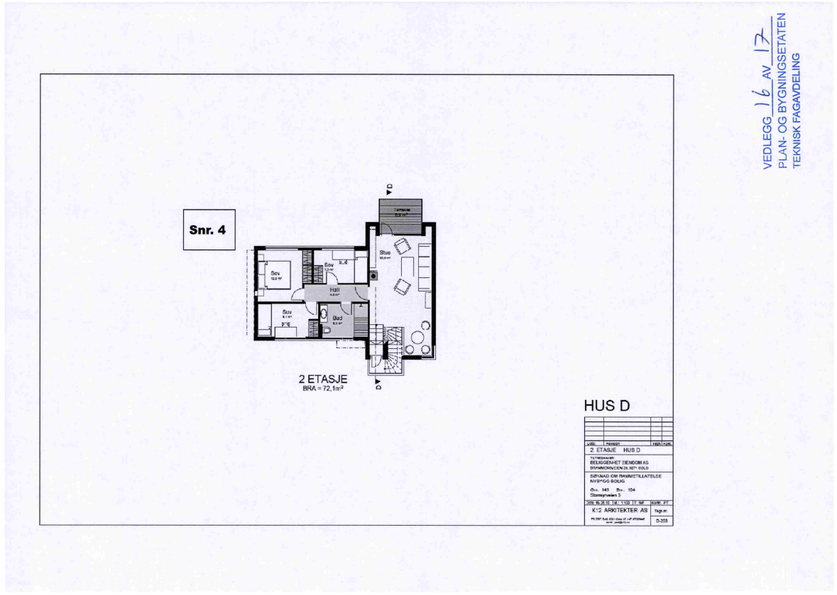


Side 36 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



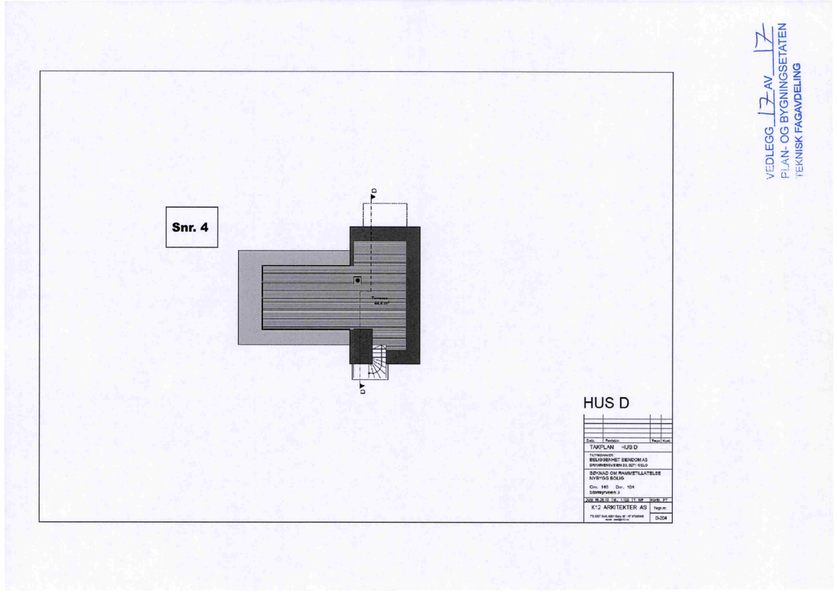
VEDLEGG 15 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 38 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket

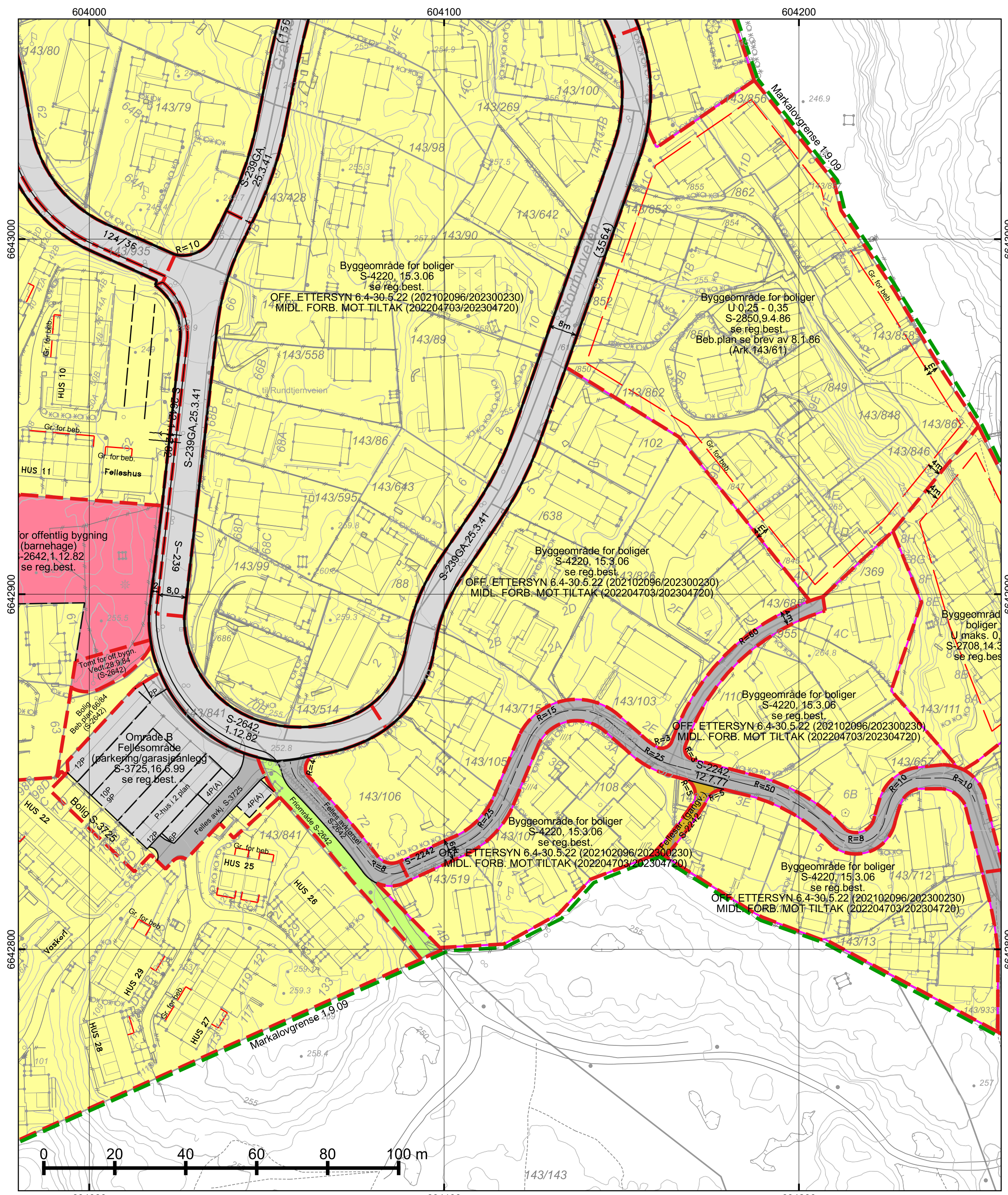


VEDLEGG 16 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 40 av 41
Attestert kopi av dok.nr: 2012/746423/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 15:32
Kartverket



VEDLEGG 17 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155730/ 86530133
Adresse: Krokstien 2
Gnr/Bnr: 143/104
Deres ref.:
Kommentar:

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Krokstien 2C, 0672 OSLO. Gnr. 143, bnr. 104, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 1000260042
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Alexandra Nygård
Kontorsjef / Partner /
Fullmektig
909 86 570
an@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no