PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

KROKLIVEIEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

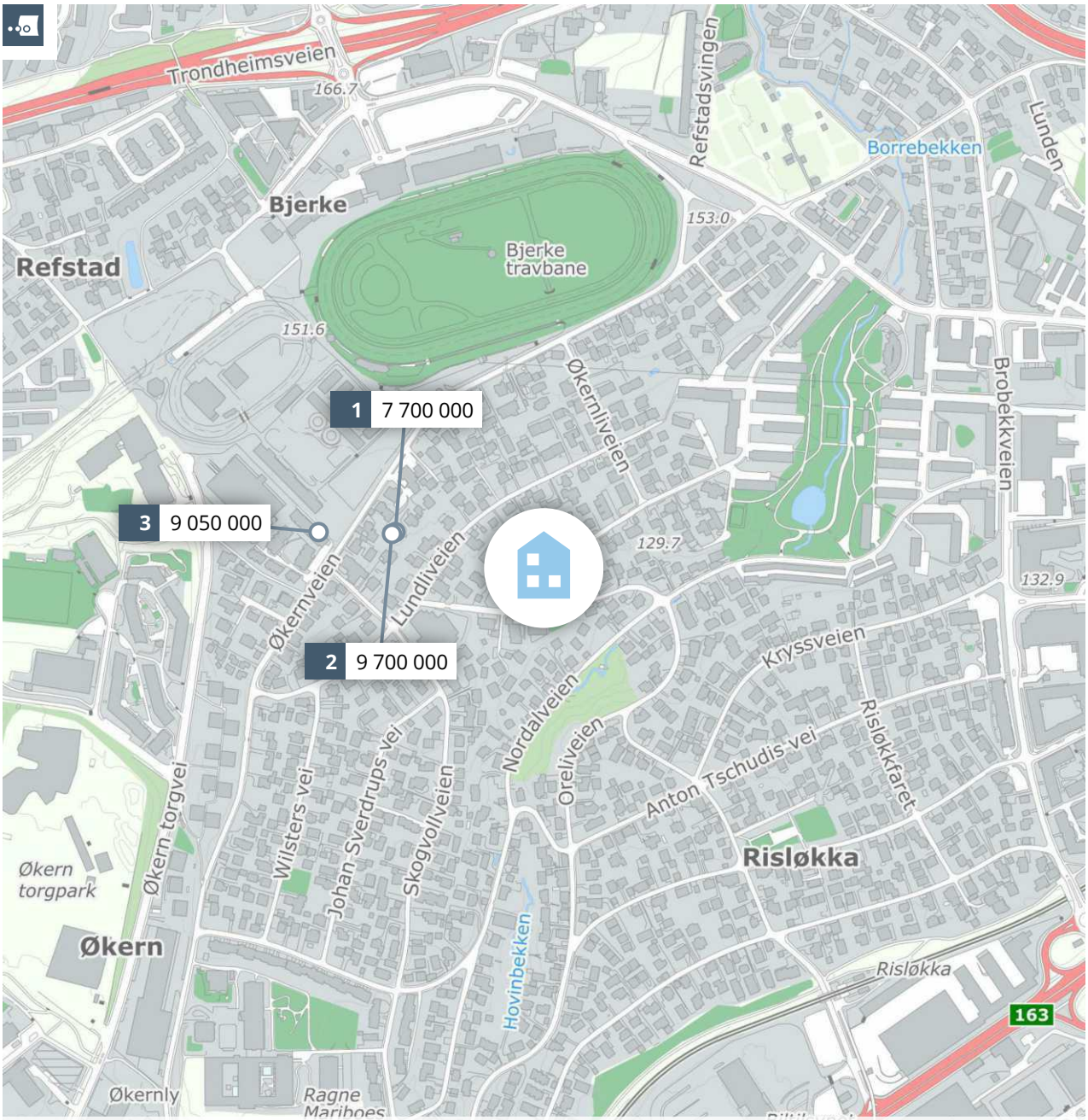
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KROKLIVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krokliveien 2, 0584 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 123 BNR 605 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØKERN

Verdivurdert til

8 750 000

10 600	8 760 600	95 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Økernveien 191 D 85 m² 1960 2. etg 3 sov	01.07.2025	7 850 000	**7 700 000**	-	7 700 000	**90 588**
2 Økernveien 191 E 168 m² 1960 2. etg 4 sov	17.09.2025	10 490 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**57 738**
3 Økernveien 216 104 m² 2008 3. etg 3 sov	04.02.2025	8 400 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**87 019**

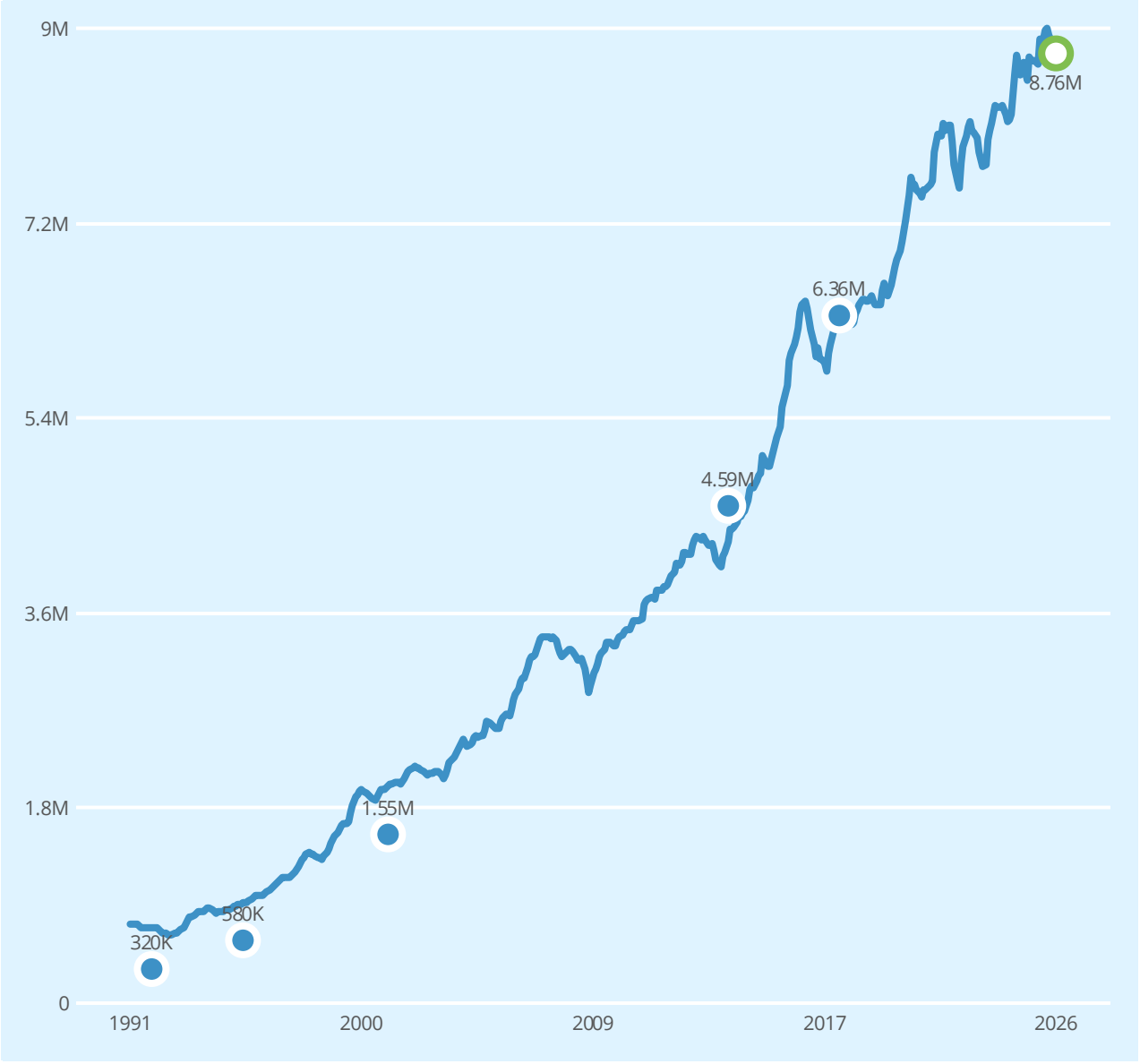
Nydelig 4-roms selveierleilighet i barnevennlig og attraktivt område. Her i 2. etasje ligger man høyt i terrenget og med store vinduer på 3 sider får man lys inn hele dagen, lite innsyn og fin utsikt. Du får egen hage og solrik balkong på 13 kvm. Boligen oppleves som svært romslig med 3 gode soverom, spisekjøkken m/plass til langbord, stor stue og romslig bad. I tillegg får man et 9 kvm bonusrom på loftet m/innvendig trappeadkomst. Standard er gjennomgående god med pen 1-stavs parkett, lekkert bad fra 2021, pent kjøkken som er oppdatert de siste årene og pene flater som ble malt i 2024.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.06.2018	13.06.2018	08.10.2018	5 600 000	6 350 000	6 215	6 356 215
10.03.2014	18.03.2014	19.06.2014	4 290 000	4 550 000	43 857	4 593 857
20.04.2001	03.05.2001	31.07.2001	1 450 000	1 550 000	-	1 550 000
08.11.1995		08.11.1995	-	580 000	-	580 000
19.06.1992		19.06.1992	-	320 000	-	320 000

Leiligheter til salgs i 584 OSLO nå

16
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 537 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i 584 OSLO siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.1M
5.0M
4 942 000 Prisantydning i snitt
4 871 000 Salgspris i snitt
4.8M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

95 224 Krokliveien 2 Totalpris 8 760 600

86 651 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

84 988 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260404
Addresse	Krokliveien 2		
Postnr.	0584	Sted	OSLO
Selgers navn	Ragne K Ågnes Hansmoen		
Selgers navn	Syver L Hoveid Eskestrand		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring gjennom IF

Polise/avtalenr.:

SP611788.5.1

Våtrom

Initialer selger:
R K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i desember 2021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Prosjektrapport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se prosjektrapport

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se prosjektrapport

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

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

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

Se prosjektrapport for varmekabler og elrapport for ny spotter i taket

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja prosjektrapporten. Vedlagt ligger faktura

Initialer selger:
R K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I sameiet hadde vi tilbakeslag med tett rør i mars 2024, dette ble håndter med rørspyling og rørinspeksjon fra rørleggersentralen. Sameiet vurderer rørfornying og skal hente inn pristilbud.

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

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

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

I 2004 gjorde sameiet arbeid med avløpsrør. I 2012 gjorde sameiet utbedringer på vannledning. Sameiet har dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Papirfaktura fra arbeidet ligger i sameiets arkivmapper.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørleggersentralen gjennomførte rørspyling og inspeksjon av rør til sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
R K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Det var lekkasje på tak i 2022, dette ble fikset med beslag på alle risiko områder av Oslo bygg og restaurering i november 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipa tilhører gammel oljefyr i sameiet, den er ikke i bruk.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noen sprekker i murpuss på grunnmuren til sameiet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny balkong i 2025, utført av To skruer AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjelleren var tidligere fuktig med saltutslag på vegger mot Vest. Sameiet drenerte i 2024, dette har hatt stor effekt. Sameiets felles vaskerom i kjelleren har behov for oppgradering.

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

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

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

Hele sameiet ble drenert i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og prosjektbeskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Tidligere eiere renoverte hele leiligheten i 2005 og satt inn trapp opp til loftet. Deres entrepenør satt inn trapp gjorde om loftsrommet til et disponibelt rom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold grunnet evakuering gjennom naboens loftsbod.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Vi har malt siden vi tok over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger tegninger, søknad og vedtak fra totalrenovering i 2005.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mindre elektrisk arbeid i leilighet og i fellesareal utført av Elsell AS. Blant annet ny koketopp, komfyrvakt, downlights, noen stikkontakter i leilighet og fellesareal.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer med beskrivelse og rapport for sluttkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vår/sommef 2017 utførte Hafslund EL-kontroll hos tidligere eiere.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Tidligere eiere opplyste om at det ikke ble funnet avvik i 2017.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet har varmepumpe med bergvarme, varmepumpen ble byttet i 2022. Det ble samtidig innstallert viftekonvektorer i alle leiligheter. Radiatorer ble også renset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for varmepumpe og viftekonvektorer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Energiøkonomisering AS har utført årlig kontroll av varmepumpe siden installasjon og gjort service.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller avvik funnet

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetanken til gammel oljefyr er fjernet av sameiet før vi flyttet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se tidligere vedlegg i forbindelse med loftsetasje. Det foreligger ferdigattest fra tilbygg og totalrenovering i 2005.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oslo kommune har sendt ut varsel om arbeid med vannforsyningstunnel. Boligen er også omfattet av ny reguleringsplan for småhusområder i Oslo.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Alle sameiets fire leiligheter er sammen ansvarlig for vedlikehold av Krokliveien 2. Sameiet har laget en vedlikeholdsplan. Huset ble malt mellom 2023-2026, av sameiets beboere. Hagen er seksjonert ut til hver leilighet.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiets vedlikeholdsplan har løftet rørfornying som neste tiltak. Felleskostnader ble økt inneværende år for å bidra til å bygge opp egenandel. Større prosjekter vedtas i styret og hver leilighet betaler sin andel.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten har elbillader i oppkjørselen til Krokliveien 2. Denne er koblet direkte på seksjonens krets og ble innstallert av OneCo etter kjøp av lader gjennom Tibber.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.08.2026

Signert av *Ragne K Ågnes Hansmoen*

Signert av *Syver L Hoveid Eskestrand*

Initialer selger:
R K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet

Krokliveien 2 , 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 605, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2423 **Eiendomsverdi ref nr:** GP4137

Autorisert foretak: Rana Taksering 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

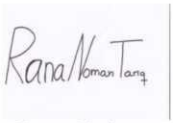
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over to plan og ligger i 2. etasje samt på loftet.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:
• Ny bod i hagen
• Nye markiser

2025:
• Ny balkong
• Ny kjøkkenvifte
• Nye panelovner soverom i tilbygg

2024:
• Malt innvendig alle rom
• Drenering (sameiet)
• Nye fliser bak kjøkkenvask

2023:
• Malt hus (sameiet)
• Nytt kjøleskap
• Ny panelovn loft

2022:
• Ny varmepumpe og viftekonvektorer (sameiet)
• Taktekking rundt pipe og ventilasjon (sameiet)
• Alle lyspærer og taklamper endret til LED og smart belysning

2021:
• Ny komfyr og koketopp
• Nytt bad

2020:
• Spesialtilpassede pliségardiner i stuen
• Easee elbillader montert av elektriker

2019:
• Ny oppvaskmaskin

Ifølge opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave:

2018:
• Pusset opp trapperom (sameiet)

2016:
• Ny varmtvannsbereder

2014:
• Ny parkett

2012:
• Ny kledning, takrenner og etterisolering (sameiet)
• Utbedring av vannledning (sameiet)

2009:
• Fjernet oljefyr og tank, erstattet med bergvarme og varmepumpe (sameiet)

2007:
• Tilbygg og utvidet balkong
• Nye vinduer (datert 2005–2006)
• Nytt kjøkken

2004:
• Ny kloakkledning (sameiet)

1999:
• Tak (sameiet)

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekker med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer, takvinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) ytterdør på loftet. Hvit glatt ytterdør i 2. etasje. Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot syd/sydvest. Terrasse i hagen på ca. 16 kvm. Bod i hagen på ca. 6 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og panel. Gulvflatene består av tregulv og parkettgulv. Tretrapp med eiketrinn og spiller i stål mellom boligens etasjer. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, innmurt badekar, veggmontert klosett, servant og speil. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i heltre, rustfri benkebeslag med oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer. Fliser og plate i glass over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i entré. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 187 liter som er plassert på loftet i boden til naboseksjonen. Avløpsledninger i plast og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg i det minste soverommet. Boligen er oppvarmet med viftekonvektor og radiatorer tilknyttet bergvarme samt elektrisk oppvarming. Automatsikringer i felles sikringsskap i kjeller. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet Krokliveien 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998 255 996. Sameiet ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune og består av fire seksjoner. Tomten er på 1 113,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 123-605.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

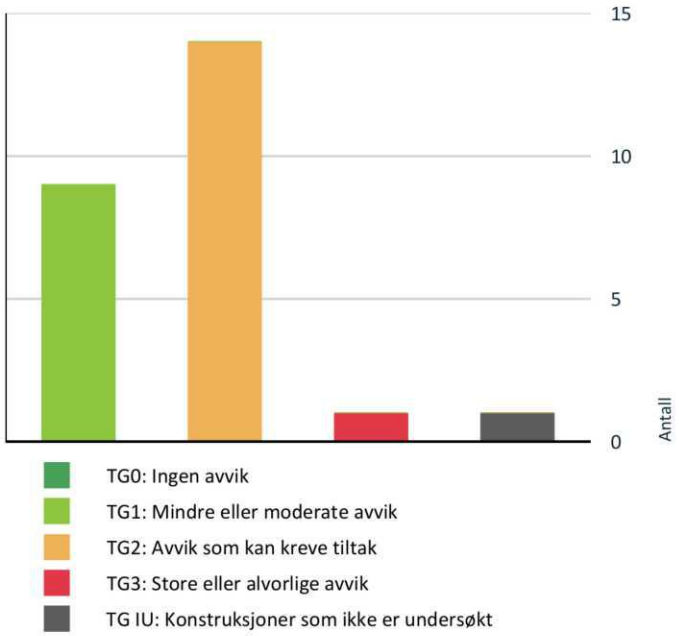
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra tegningene i kommunen: I 2. etasje er det oppført en skillevegg med skyvedør mellom stue og kjøkken. Slik at rommene fremstår som adskilte. Loftsetasjen er beskrevet som et åpent areal uten spesifikk romangivelse, men består i dag av et innredet loftsrom, et kneveggkott og en dør til naboens bodareal. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

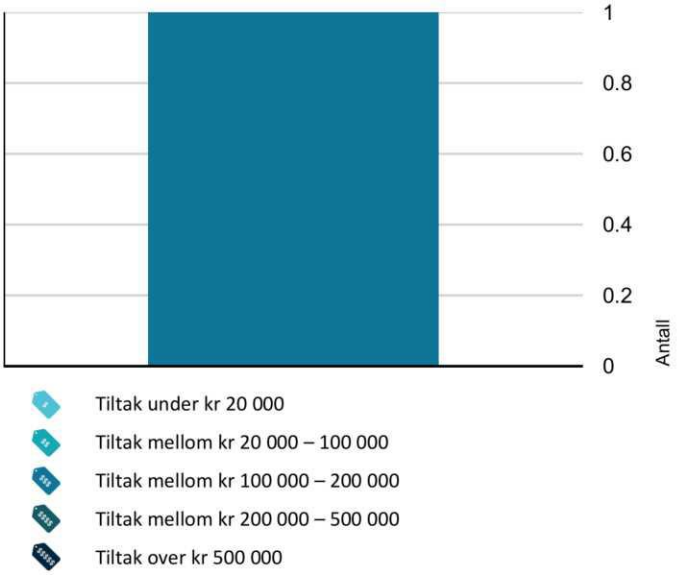
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Boligen omfatter arealer over to plan, henholdsvis 2. etasje og loft. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen. Rapporten er utarbeidet som en tilstandsvurdering av boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fellesareal - Vaskerom i kjeller	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger, grunnmur og fundamenter	Gå til side
Utvendig > Vinduer, takvinduer og dører	Gå til side
Innvendig > Overflater på innvendige gulv og etasjeskiller	Gå til side
Innvendig > Fellesareal - Rom under terreng i kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav, og trappeløpet mangler håndløper på vegg. Bratt trapp uten tilfredsstillende stigningsvinkel/trinn- og høydebredde på trapp.
- Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på varmtvannsbereder over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
- Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein fra 1999. Besiktiget fra bakkenivå, gjennom vinduer og balkong.

Vurdering av avvik:

• Værslitt takstein fra byggeperioden med mose på taket. Vanntett sjikt (takstein) på tak er eldre enn 18 år. Undertak er eldre enn 13 år. Taktekking og undertak har derfor usikker fremtidig funksjon.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer, Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Fjerning av mose anbefales. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, gjennom vinduer og fra balkong. Og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

• Vindskiene viser tydelige sprekker, og det kan ikke utelukkes at deler av treverket er påvirket av råteskader. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden. Renner, beslag og nedløp fremstår værslitte. Takrenne med skjevheter,

• Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå når dette vil være nødvendig. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Montering av snøfangere anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble observert fuktskjolder og svertesopp i undertaket i takkonstruksjonen, samt begrenset lufting. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr på loftet.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.



Det ble gjennomført stikkprøvekontroller med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan variere med årstid, fukt- og temperaturforhold, og må ikke oppfattes som en garanti for takkonstruksjon/loft.

TG 2 Yttervegger, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord. Ved stikkprøvekontroll med kniv ble det ikke registrert råte, men skjult råte kan likevel ikke utelukkes da enkelte forhold ikke lot seg avdekke på befaringstidspunktet. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren vurderes som noe begrenset i forhold til dagens byggeskikk. Manglende gnagesikring (musetetting) på bygningen. Fundamentering har svært begrenset synlighet, og vurdering av en slik bygningsdel vil derfor alltid innebære en viss usikkerhet. Grunnmur med enkelte riss- og sprekkdannelser.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Punktet må sees i sammenheng med 'Fellesareal - Rom under terreng i kjeller'.

TG 2 Vinduer, takvinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer, takvinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for samtlige glass. Det ble imidlertid registrert ulike produksjonsår på enkelte av dem. Diverse produksjonsår ble registrert, henholdsvis 2005 og 2006 basert på merking. Brannklassifisert (B30) ytterdør på loftet. Hvit glatt ytterdør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Værslitt treverk med sprekker i overflaten. Det ble registrert at enkelte av omramminger på vinduene ligger uten anbefalt avstand til vannbrett. Det kan ikke utelukkes at det forekommer råteskadet treverk som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet. Balkongdøren subber i overkant. Loftsvinduet har en tung lukkemekanisme. Ytterdøren i 2. etasje mangler synlige spesifikasjoner, og det har ikke vært mulig å stadfeste om den er brannklassifisert. Mer enn halvparten av forventet levetid på takvinduene og balkongdøren er overskredet.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 er utskiftning av vinduer og dører nødvendig. Det er imidlertid vanskelig å angi et eksakt tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av den videre utviklingen av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og ordinært vedlikehold vurderes som påregnelig. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare om ytterdøren i 2. etasje tilfredsstiller kravene til å hindre brann- og røykspredning mellom branneller i nødvendig tid for rømning og redning.



Ved stikkprøvekontroll med kniv ble det ikke registrert råte, men skjult råte kan likevel ikke utelukkes da enkelte forhold ikke lot seg avdekke på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd/sydvest.
Merknad: Det ble registrert enkelte terrassebord med oppsprekking.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasse i hagen på ca. 16 kvm. Bod i hagen på ca. 6 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og panel. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Overflater på innvendige gulv og etasjeskiller

Beskrivelse

Gulvflatene består av tregulv og parkettgulv. Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Fellesareal - Rom under terreng i kjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av veggene er med synlig og fritt eksponert betong.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert saltutslag i kjeller. Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Observasjoner tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å vurdere utviklingen over tid, og eventuelt gjennomføre tiltak for å redusere risiko for fuktskader.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med eiketrinn og spiller i stål mellom boligens etasjer internt i boligen.

Vurdering av avvik:

• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav, og trappeløpet mangler håndløper på vegg. Bratt trapp uten tilfredsstillende stigningsvinkel/trinn- og høydebredde på trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i rekkverk opp til dagens krav. For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Loftsdøren som er treg i bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Loftsdøren har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, innmurt badekar, veggmontert klosett, servant og speil. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon foreligger.



2. ETASJE > BAD

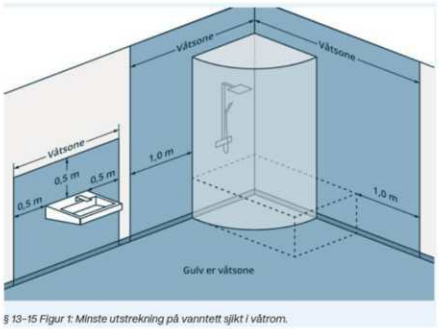
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:
• Baderomsvindu og stikkontakten til høyre under servanten er plassert innenfor våtsonen, men ingen av disse utsettes for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.
Merknad: Det ble registrert fliser med hul lyd. Noe som ikke er uvanlig ved bruk av storformatfliser.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, innmurt badekar, veggmontert klosett, servant og speil.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette vurderes som unødvendig for det aktuelle badet. Det er fortsatt garanti på badet. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjsonen er ikke utført da dette ikke er praktisk eller fysisk mulig. Dusjsonen ligger mot yttervegg og den andre aktuelle veggen er dekket av kjøkkeninnredning. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i heltre, rustfri benkebeslag med oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer. Fliser og plate i glass over benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Opprinnelig innredning fra 2007 med bruksslitasje og med enkelte sår. Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.eller under disse enhetene.



Oversiktsbilde av kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i entré. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i entré.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt, og de har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg i det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonskanaler fra byggeperioden, og undertegnede har ikke klart og stadfeste type materiale på de innvendige ventilasjonskanalene, men det var ikke uvanlig å bruke asbestholdige materiale.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare type materiale på ventilasjonskanalene. Asbest i fast form utgjør normalt ingen helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke forstyrres. Dette var et vanlig brukt materiale i Norge frem til det ble forbudt i 1985.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 187 liter som er plassert på loftet i boden til naboseksjonen. Det opplyses om at denne ble skiftet ut i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på varmtvannsbereder over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med viftekonvektor og radiatorer tilknyttet bergvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Varmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Eldre radiatorer fra byggeperioden, har derfor usikker fremtidig funksjon.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

• Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da radiatoren fungerer som den skal. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje.

⚠ 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

Inntakskabel i luftstrekk. Automatsikringer i felles sikringsskap i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på varmtvannsbereder over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Hovedinntaket i sikringsskap er plassert i loftsrommet.



Automatsikringer i felles sikringsskap i kjeller.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare om ytterdøren i 2. etasje tilfredsstiller kravene til å hindre brann- og røykspredning mellom branncelleri i nødvendig tid for rømning og redning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TG 3 Fellesareal - Vaskerom i kjeller

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Gulvflatene består av betong. Vegg- og takflatene har malte overflater. Plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Eldre vaskerom med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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:
• Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav, og trappeløpet mangler håndløper på vegg. Bratt trapp uten tilfredsstillende stigningsvinkel/trinn- og høydebredde på trapp.

• Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på varmtvannsbereder over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Montering av snøfangere anbefales.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i rekkverk opp til dagens krav. For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappen.

• Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare om ytterdøren i 2. etasje tilfredsstiller kravene til å hindre brann- og røykspredning mellom brannceller i nødvendig tid for rømning og redning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

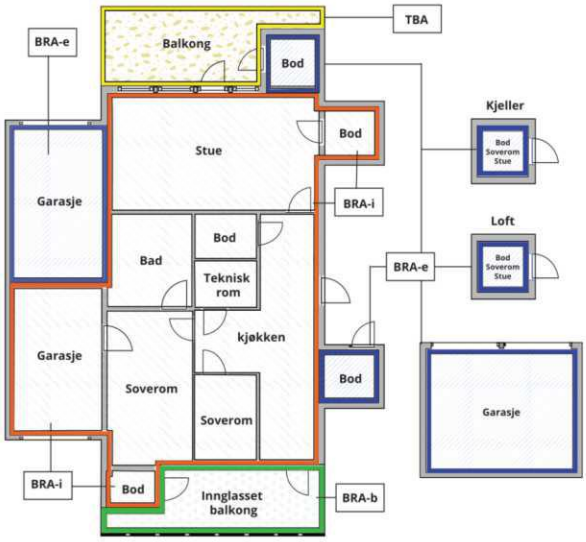
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	9			9		14	23
2. etasje	83			83	13		83
Kjeller		9		9			9
Hage		6		6	16		6
SUM	**92**	**15**			**29**	**14**	**121**
SUM BRA	**107**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Innredet loftsrom		
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	
Hage		Bod i hagen	

Kommentar

Loftsetasjen består av et innredet loftsrom samt et kneveggskott. Gulvareal på ca. 23 kvm, og målt takhøyde på høyeste punkt er 2,1 meter. Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,25 - 3,47 meter.

Fellesareal:
Bod på ca. 9 kvm. Boden består opprinnelig av to separate boder som er slått sammen og fremstår nå som et gjennomgående rom uten skille. Bod i hagen på ca. 6 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra tegningene i kommunen: I 2. etasje er det oppført en skillevegg med skyvedør mellom stue og kjøkken. Slik at rommene fremstår som adskilte. Loftsetasjen er beskrevet som et åpent areal uten spesifikk romangivelse, men består i dag av et innredet loftsrom, et kneveggkott og en dør til naboens bodareal. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Syver Lars Hoveid Eskestrand	Kunde
	Ragne Katrine Ågnes Hansmoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	605		3	1113.2 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Krokliveien 2

Hjemmelshaver
Hansmoen Ragne Katrine Ågnes, Eskestrand Syver Lars Hoveid

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Krokliveien 2	1 / 4	998255996

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Risløkka i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Ca. 5-10 minutter med bil til større handlesentre som Linderud og Storo med mangeartede forretninger og servicetilbud. Bjerkedalen Parken ligger i umiddelbar nærhet av leiligheten, og ligger i hjertet av Bjerke. Kort vei til idrettsanlegg, Grefsenkleiva alpinbakke, Bjerke travbane, badevann og Lillomarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/lysløype.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Krokliveien 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998 255 996. Sameiet ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune og består av fire seksjoner. Tomten er på 1 113,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 123-605.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026	Signert 20.07.2026	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.08.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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 branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

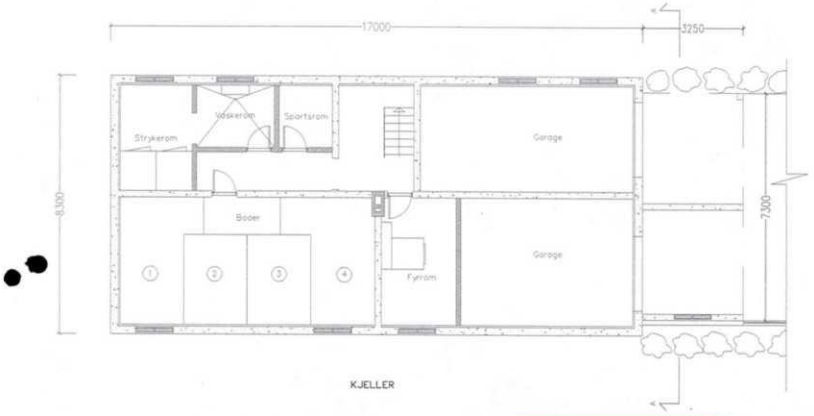
Areal

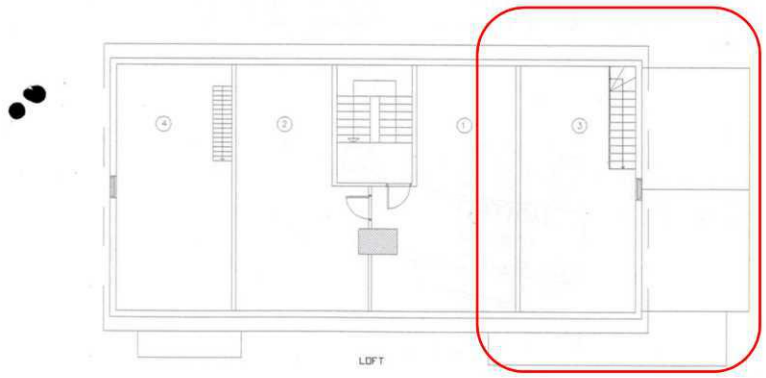
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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





B	Antall	Justert planer/fredsdomB	20.10.06	KEL	KEL
A	Antall	Justert planer/mål	12.09.06	KEL	KEL
REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO	TEGN	KONT

SIV. ARKITEKTER MNAL NFA
K.E. LARSSON A.S

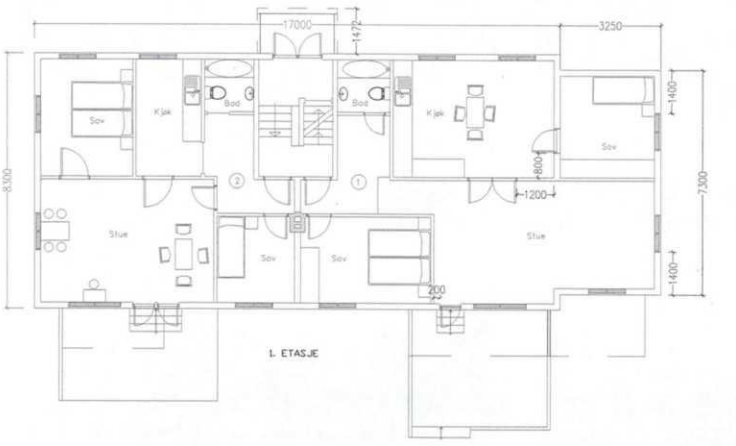
KROKLIVEIEN 2

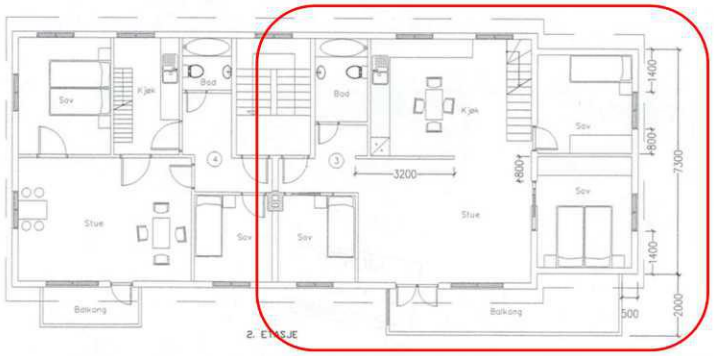
Krokliveien 2
3584 Ole

gnr. 123
bnr. 605

NY PLAN KJELLER+LOFT

464-06





REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO	TEGN	KONT
B	Antall	Justert planer/bredderdt	20.10.06	KEL	KEL
A	Antall	Justert planer/m/dt	12.09.06	KEL	KEL

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

KROKLIVEIEN 2

Krokliveien 3
0584 Oslo
gnr. 123
bnr. 605

NY PLAN 1+2 ETC.

19.07.06
1:100

464-07

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 123, bnr. 605, snr. 3 i Oslo
Adresse: Krokliveien 2, 0584 OSLO
Onr. 92260404

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4000kr

Felleskostnader inkluderer Oppvarming, kommunale avgifter, lån, mindre vedlikehold, forsikring

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr Ca. 40 kr
avdrag Kr Ca. 710 kr
og driftsutgifter Kr Ca. 2900 kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i If Polisenr SP611788.5.1 Forfall 01.04.2027 Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 10 600 pr Juli 2026
Långiver / lånenr. Lån til sameiet fra tidligere eiere for oppgradering av varmepumpe
Lånets totale saldo 32 000 pr Juli 2026
Lånetype _____ Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 3,17% pr
Dato siste termin 15.05.2027

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Økning i fellesutgifter er gjort for å bygge opp buffer for sameiet for å redusere engangsinnbetalinger ved fremtidig vedlikeholds arbeider.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Sameiet har tre biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Syver Eskestrand

Adresse: Krokliveien 2, 0584 Oslo

Telefon: 98074101

Fax:

E-post: Kroklivegen2@gmail.com

Send svar til: isabel.limi@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 23.07.2026 / Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsmøte 21. april 2026 - For sameiet krokliveien 2

Deltakere: Stina, Mats, Astrid, Ragne, Maiken og Syver

Organisasjonsnummer: 998255996

1. **Godkjenning av innkalling og agenda**
   Godkjent

2. **Godkjenning av regnskap 2025**
   Regnskap godkjennes

3. **Budsjett 2026**
   Fellesutgifter økes til 4000kr pr mnd, 400kr til garasje
   Effektivt fra husleie mai 2026. Budsjett justeres for å ta høyde for dette.
   Budsjett godkjent

4. **Vedlikehold**
   a. Oppfølging av punkter fra 2025
      i. Kloakk – Ragne forsøker med nye pristilbud
      ii. Male tilbygg, lister ved møene, andre små deler – behov for maledugnad
      iii. Plantekasse ved garasjen – Under kontroll, prosjektplan presentert, planlagt effektuert våren 2026. Estimert 4000kr i kostnad.
      iv. Pussing og maling av kjeller – ganske stort prosjekt, bør hente inn pristilbud. Syver og Ragne sjekker opp. Må legges en plan på hva som evt. kan gjøres selv og hva som bør settes bort.

5. **Oppfølging vedlikeholdsplan – ved Ragne**
   Ettersendes da presentasjonene ikke var klar til møtet.

6. **Planlegge dugnad 2. mai**
   a. Luking i blomsterbed langs oppgang, så bunndekkere (Ragne handler inn bunndekkere)
   b. Vaske søppelbøtter
   c. Vaske vegger og rekkverk i oppgangen
   d. Flekkmaling av rekkverk i trappeoppgangen
   e. Maling av ytterdør
   f. Bytte batterier og gjennomføre kontroll av røykvarslere
   g. Klippe hekken
   h. Rake og pynte grus på gangstien
   i. Vaske kantstein
   j. Sjekk av fasade for evt. mus og rottesikring.
   k. Flekkmale grunnmur
   l. Bytte planker på søppelstativet
   m. Bytte kode på ytterdøra
   n. Rydde bak trampolina – fjerne tørkestativ og gammelt gjerde (hvis vi rekker)
   o. Rydde planter hjørnet av tomta mot Oreliveien.
   p. Kjøre til dynga med søppel og hageavfall
   q. Felles lunsj (påkrevd av Oline ettersom det var så hyggelig i fjor)

7. **Valg av styret**
   Styret videreføres med Mats Thorsen, Maiken G. V. Smith, Astrid Dahl og Syver Eskestrand

8. **Eventuelt**
   Ønskelig med felles grilling som i fjor – Maiken tar lead og kommer tilbake med dato.

   Syver og Ragne ønsker å hente inn en arkitekt for å få hjelp med å re-seksjonere loftet slik at det blir riktig hos kommunen. Maiken og Pernille.

Mats Thorsen

Maiken G. V. Smith

Stina Worren

Astrid Dahl

Syver Eskestrand

Ragne Hansmoen

Vedlegg: Regnskap 2025

Inntekter	2025	Kommentar
Husleie seksjon 1	kr 42 350	Manglet forsikringsinnbetaling og en mndleie, etterbetalt.
Husleie seksjon 2	kr 42 000	
Husleie seksjon 3	kr 46 200	
Husleie seksjon 4	kr 42 000	
Renter og annet	kr 29	
SUM:	**kr 172 579**	

Faste utgifter	2025	Kommentar
Strøm	kr 20 437	2/3 av estimert budsjett, varmepumpen leverer
Kommunale avgifter	kr 49 210	Noe høyere økning enn budsjettestimat
Lån	kr 36 704	Lån varmepumpe, varighet til 15.05.2027
Forsikring	kr 35 774	iht budsjett
SUM:	**kr 142 125**	

Variable utgifter	2025	Kommentar
Vedlikehold	kr 12 525	Diverse + 10000kr egenandel oversvømmelse i kjelleren
Div utlegg (Astrid)	kr 0	
Div utlegg (S/M)	kr 0	
Div utlegg (P/M)	kr 697	Dugnad
Div utlegg (S/R)	kr 6 163	Verktøy og materialer flislegging trapp, ny hub brannalarm, hageavfall
Huseiernes l.f.	kr 2 200	
SUM:	**kr 21 585**	

Totalt	2025	Kommentar
Inntekter	**kr 172 579**	Med mangler som beskrevet over.
Faste utgifter	**kr 142 125**	
Variable utgifter	kr 21 585	
SUM:	**kr 8 869**	

Vedlegg: Budsjett 2026

Beskrivelse	Budsjett 25	Budsjett 26	Kommentar Budsjett mot regnskap 2026
Strøm	kr 30 000	kr 30 000	Opprettholdes som tidligere grunnet strømpriser
Kommunale avgifter	kr 48 145	kr 51 670	antar ca. 5% økning fra reell kost i 2025
Nedbetaling lån	kr 35 712	kr 35 712	Uendret iht avtale
Forsikring	kr 35 772	kr 37 920	Estimert 5% økning
Diverse utlegg	kr 15 000	kr 20 000	Resterende maling og diverse, opp grunnet prosjekter
Diverse drift	kr 2 200	kr 4 195	Huseiernes l.f og hageavfrall (1795kr)
Husleie inn	kr 176 400	kr 200 400	ca, 15% økning: 4000kr i husleie + 400kr garasje
SUM:	kr 9 571	kr 22 021	

Sameiet Krokliveien 2 - INNLEDNING

Vedtekter

Sameiet Krokliveien 2 har vedtatt nye vedtekter i 2020 som er i tråd med gjeldende Eierseksjonslov. Leder i sameiet er ansvarlig for at sameiet til enhver tid har ajourførte vedtekter.

Vedtektene for Sameiet Krokliveien 2 klargjør hva som er formålet med sameiet, og hva som henholdsvis er sameiets ansvar, og hva som er den enkelte seksjonseiers ansvar og myndighetsområde, samt hvilket ansvar og myndighet sameiermøtet har.

En fulltekst av gjeldende vedtekter er vedlagt.

Husordensregler (Siste oppdatering i 2008)

Sameiet Krokliveien 2 har vedtatt sine husordensregler med bakgrunn i de gjeldende vedtektene. Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle sameiere/brukere. Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Endring av husordensreglene kan foretas av sameiermøtet med alminnelig flertall, etter at det er fremmet forslag om endringer på et sameiermøte.

Fellesutgifter og sameierbrøker (Siste oppdatering i 2019)

Størrelsen på fellesutgiftene vedtas av sameiermøtet. Fordelingen av fellesutgiftene deles likt mellom de fire seksjonene, med unntak av forsikringsutgifter som bestemmes av sameierbrøken slik den er gjengitt i § 1 av vedtektene. Sameiet Krokliveien 2 ble enige i 2019 om å øke fellesutgiftene per seksjon til kr 2900,- /mnd fra og med 01.01.20. Dette er gjengitt i § 3.

Sameierbrøkene gir uttrykk for hvor stor ideell andel av sameie-eiendommen, herunder fellesarealene, som eies av de respektive seksjonseierne. Ved stemmegivning på sameiermøter, har hver seksjon én stemme.

Sameierbrøkene ble justert i forbindelse med utbyggingen av Seksjon 1 og Seksjon 3 i 2006-2007.

Forsikring for sameiet (Siste oppdatering i 2008)

Sameiet Krokliveien 2 skal til enhver tid ha gyldig fullverdiforsikring av eiendommen.

Sameiermøter (Siste oppdatering i 2008)

Det ordinære sameiermøtet holdes i henhold til sameiets vedtekter (se § 7) innen utgangen av april hvert år.

Bil og parkering (Siste oppdatering i 2020)

I 2020 ble det innført beboerparking i Krokliveien. Dette medførte økte kostnader for parkering i gatene. Sameiet Krokliveien 2 ble derfor enige i 2020 om å omgjøre oppkjørselen langs muren til en ekstra oppstillingsplass for sameiet. Denne plassen kan eksklusivt benyttes av den seksjonen med lengst ansiennitet, slik det er gjengitt under § 5. Seksjoner som disponerer garasje kan ikke benytte denne oppstillingsplassen. I praksis gir denne muligheten for at 3 av 4 seksjoner får parkert på sameiets eiendom.

Sameiet Krokliveien 2 ble enige i 2020 om at seksjonseierne/brukerne av garasjene skal betale sameiet et månedlig tillegg som til enhver tid tilsvarer 9,5% av månedlige fellesutgiftene. Per 01.01.21 utgjør dette 275 kr/mnd.

Sameiet Krokliveien 2 ble enige i 2020 om at elbil-lader kan installeres i garasjer og langs oppkjørselen ved oppstillingsplassen av seksjoner som disponere disse plassene. Endringen er beskrevet under § 5.

Brannvarslere (Siste oppdatering i 2020)

Sameiet Krokliveien 2 ble enige i 2020 om å installere felles brannvarsleranlegg i hele huset. I tråd med § 4, plikter hver seksjon å påse at brannvarsleren(e) i egen leilighet fungerer til enhver tid. Hvert år skal en test av hele anlegget utføres i regi av sameiet.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KROKLIVEIEN 2

Senest endret i ekstraordinært sameiermøte den 31.08.2020 i samsvar med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtektene består av totalt elleve paragrafer.

§ 1 - NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Krokliveien 2 . Bebyggelsen og tomten er registrert under gårdsnummer 123 og bruksnummer 605 i Oslo kommune og ligger på hjørnet av Krokliveien og Oreliveien. Sameiet består av fire boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameieandel/brøk som uttrykker sameierandelens størrelse;

Seksjon 1; sameiebrøk 165/612
Seksjon 2; sameiebrøk 141/612
Seksjon 3; sameiebrøk 165/612
Seksjon 4; sameiebrøk 141/612

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av boenheter med enerett til bruk eller tilleggsdel til boenhet, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak, inngangsdører, garasjer, trapperom, ganger og andre fellesareal. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte boenhetene og elektrisitet frem til boenhetens sikringsskap, er fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - ORGANISERING AV SAMEIET, RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, de foreliggende vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt for sameiet. Med de unntak som er fastsatt i ovennevnte bestemmelser har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne/sameiere av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere/sameiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Dersom sameierne / brukerne ønsker å bruke de fellesareal de disponerer (boder og lignende) til annet enn tørrlagring, skal all etablering og bruk av tekniske installasjoner gjennomføres forskriftsmessig og for den aktuelle sameiers /

brukers regning. Alle utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skriftlig meldes sameiet i rimelig tid før gjennomføring.

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta og endre vanlige husordensregler for eiendommen. Sameierne/ brukerne av boenhetene plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Brudd på gjeldende husordensregler etter advarsel fra sameiemøtet anses som vesentlig mislighold.

§ 3 - FORDELING AV FELLESKOSTNADER – ANSVARET UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte boenhet eller tilleggsdel. Fordelingen av fellesutgiftene deles likt mellom de fire seksjonene, med unntak av forsikringsutgifter som bestemmes av sameierbrøken slik den er gjengitt i § 1 av vedtektene. Sameierne i sameiermøtet fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale hver måned. Per 01.01.20 utgjør felleskostnadene per seksjon kr. 2900,-/mnd.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap. Leder er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Leder skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser

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

§ 4 - VEDLIKEHOLD, BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG VEDLIKEHOLDSFOND

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av boenheten og andre rom som sameieren disponerer, herunder boder, loftsrom, balkonger og garasje. Hver sameier dekker selv sine utgifter til vedlikehold av vinduer i leiligheten og er selv ansvarlig for utførelsen av dette. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for utearealer som sameieren har enerett på å bruke. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesareal eller andre boenheter, eller ulempe for andre sameiere. Sameieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser. Hver seksjon plikter å påse at brannvarsleren(e) i egen leilighet fungerer til enhver tid. Hvert år skal en test av hele anlegget utføres i regi av sameiet.

Alt vedlikehold av fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap..

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiemøtet før byggemelding kan sendes. Dersom en eller flere sameiere søker om

endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal spørsmålet foreligges sameiermøtet til avgjørelse før byggemelding sendes.

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og/eller andre nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning av eiendommen. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene fastsettes av sameiemøtet og innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader (se §§ 1 og 3).

§ 5 - BRUKSRETT OG ANSIENNITET

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til egen del av hage slik det fremgår av vedlagte situasjonskart (vedlegg 2). Videre har hver seksjon eksklusiv bruksrett til kjellerboder og loftsarealer slik det fremgår av vedlagte skisser (vedlegg 3 og 4).

I Sameiet Krokliveien 2 inngår to garasjer på kjellerplan. Disse disponeres av de to seksjonseierne/brukerne som til enhver tid har lengst ansiennitet i sameiet. I tillegg disponerer sameiet en biloppstillingsplass langs oppkjørselen ved muren. Denne tildeles seksjonseierne/brukerne basert på samme prinsipp og kun av seksjoner som ikke disponerer garasjer. Seksjonseierne/brukerne av garasjene skal betale sameiet et månedlig tillegg som til enhver tid tilsvarer 9,5% av fellesutgiftene. Per 01.01.21 utgjør dette 275 kr/mnd.

Elbil-lader kan monteres i garasjer og langs muren i oppkjørselen av seksjoner som disponerer disse plassene. Det er kun tillatt med én lader per seksjon. Utgifter dekkes ikke av sameiet og installasjonen anses som en privat utgift. Ved en eventuell rotasjon av oppstillingsplasser/garasje, vil seksjonene som omfattes av rotasjonen bli enige seg imellom om deling/overføring av utstyr. Elbil-laderen skal tilknyttes egen strømkurs og monteres forsvarlig.

Med ansiennitet menes antall år hver seksjonseier/bruker har bodd i Krokliveien 2. Ved evt. fremleie (jfr. § 6) "fryses" seksjonseierens ansiennitet i perioden fremleien pågår. For leietager av seksjonen beregnes ansiennitet på samme måte som for seksjonseierne, dvs. fra innflyttingsdato. Seksjonseier kan ikke beholde bruksrett til garasje/oppstillingsplass ved fremleie av sin seksjon.

Sameieren/brukeren har vedlikeholdsansvaret for arealer som sameieren/brukeren har enerett på å bruke (jfr. § 4). Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l.

§ 6 - UTLEIE

Den enkelte sameier kan leie ut sin boenhet/seksjon uten sameiets godkjenning om formålet ikke endres. Endres formålet kreves to tredjedels flertall på et sameiermøte.

Ved utleie skal seksjonseier informere de øvrige seksjonseierne om varigheten av utleien, navn på hvem som leier samt oppgi hvordan man kan komme i kontakt med sameier.

Minimumskrav er postadresse og telefonnummer, eventuelt mobiltelefonnummer og e-post adresse. Sameier plikter å se til at leietakerne er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får all annen relevant informasjon som gjelder for sameiet til en hver tid.

For leietager av seksjon beregnes ansiennitet fra innflyttingsdato (jfr. § 5).

§ 7 - SAMEIERMØTER

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

§ 7.1 Innkalling

Årlig og ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Leder skal på forhånd varsle alle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt skal tilstilles alle sameierne senest dagen før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinære sameiermøter holdes når minst to sameiere sammen krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Leder har ansvar for innkalling og saksliste til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

§ 7.2 Deltakere

Én representant fra hver seksjon plikter å være til stede på sameiermøter, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede i sameiermøtet og uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde kun det innkalte sameiermøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles av den aktuelle sameier.

Sameiere har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg dersom sameiermøtet har gitt sin tillatelse til dette ved to tredjedels flertall.

§ 7.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøter skal ledes av sameiets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen leses ikke opp ved møtets slutt, men en kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige

sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne av sameiets leder.

§ 7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner. Det vil si at en i Sameiet Krokliveien 2 har fire stemmer totalt. Hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med minst to tredjedels flertall av stemmene.

Det kreves minst to tredjedels flertall av stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

1. Fastsettelse og endring av vedtektene for sameiet
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesareal til nye bruks-/ boenheter eller utvidelse av eksisterende boenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder fellesareal og/eller seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere boenheter til annet formål eller motsatt.
7. Reseksjonering som medfører økning eller reduksjon av det samlede stemmetall i sameiet.
8. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvatning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte sameier på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 7.5 Habilitet for sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 7.6 Saker til behandling i det ordinære sameiermøtet

På det årlige og ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering (valg av møteleder, møtedeltager til å underskrive protokoll).
2. Behandle regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette rammene for budsjett for kommende år.
4. Valg av leder (når vedkommende skal velges, annethvert år, jfr. § 7.1)
5. Dugnad og evt. vedlikeholds-/utbedringsarbeider
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8 - MISLIGHOLD

Denne bestemmelsen er knyttet til sameier og/eller bruker av sameiers boenhet som til tross for skriftlig advarsel misligholder sine plikter i forholdet til sameiet.

§ 8.1 Pålegg om salg

Ved vesentlig mislighold kan sameiet pålegge en sameier å selge seksjonen, dette gjøres med bakgrunn i eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

§ 8.2 Krav om utkastelse (fravikelse)

Medfører sameierens/ brukerens oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/ brukerens oppførsel en alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 9 - VEDTEKTENE OG LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

§ 10 - IKRAFTTREDELSE

Tidligere sameiervedtekter betraktes som opphevet etter vedtak om innføring av foreliggende vedtekter på det ekstraordinære sameiermøtet 31.08.2020.

De foreliggende vedtekter gjøres gjeldende fra vedtaksdato inntil sameiermøtet treffer nytt vedtak om endring av vedtektene.

§ 11 - VEDLEGG

Som vedlegg til disse vedtektene følger husordensregler (vedlegg 1) vedtatt av sameiermøtet i henhold til eierseksjonslovens § 19, sjette ledd.

Husordensreglene er ikke å anse som en del av vedtektene, og kan således – i motsetning til vedtektene - endres med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Videre er følgende vedlagt (jfr. §5):

Vedlegg 2: Kart – oppdeling av hagearealer
Vedlegg 3: Skisse – disponering av kjellerboder og loftsarealer

Disse vedtekter vedtatt den 31.08.2020

Seksjon 3 Sign: _____ Syver Eskestrand Sign: _____ Ragne Katrine Ågnes Hansmoen	**Seksjon 4** Sign: _____ Lars Bugge Berggaard Sign: _____ Mette Bergsund
Seksjon 1 Sign: _____ Astrid Dahl	**Seksjon 2** Sign: _____ Eik Tobias Lindholm

VEDLEGG 1:

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET KROKLIVEIEN 2

Senest endret i ekstraordinært sameiermøte den 19.08 2008

1. Formål
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold nedfelt i vedtektene samt forhold som kan være til sjenanse for andre.
Husordensreglene skal også fremme og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt
Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3. Ro og orden
Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 - 07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd, minimum ett døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

4. Fellesarealer
Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Trappevask skal utføres hver uke. Beboerne i hver enkelt seksjon er solidarisk ansvarlige for at dette blir utført. Blir ikke trappevask utført på en tilfredsstillende måte vil sameiet kunne igangsette tiltak, f.eks. leie inn hjelp som beboerne må betale selv.

5. Skilting/nøkler o.l.
Navneskilt på dørklokketavle, postkasser og dør til leilighetene bestilles og bekostes av den enkelte beboer.
Kostnader i forbindelse med bestilling av nøkler / skifting av lås til hver leilighet må dekkes av eier selv.

6. Avfallshåndtering
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene.
Papiravfall legges i papirdunkene.
Avfall i forbindelse med oppussing/flytting må beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av på egen regning.
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av på egen regning.

7. Dugnad
Sameiet organiserer normalt en årlig vårdugnad innen utgangen av juni måned. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, det vil si rydde, vedlikeholde og forskjønne fellesareal inne og ute. Leder skal i god tid samordne dato for dugnaden med sameiere/brukere. Sameiermøtet kan fastsette et eget gebyr for de seksjoner som ikke deltar på dugnaden.

8. Rømningsveier
Beboere og andre brukere er ansvarlig for ikke å blokkere sameiets rømningsveier. Barnevogner, sykler, møbler m.m. skal ikke oppbevares i oppganger/rømningsveier på en slik måte at dette kan medføre fare ved en eventuell brann.

9. Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan sameiet beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige beboere.

10. Utleie og eierskifte
Eierskifte må meldes skriftlig til sameiets leder, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer. Ved utleie skal sameier opplyse hvem som er leietager.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at leietaker blir gjort kjent med husordensreglene og at de blir overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDLEGG 2:

SITUASJONSKART

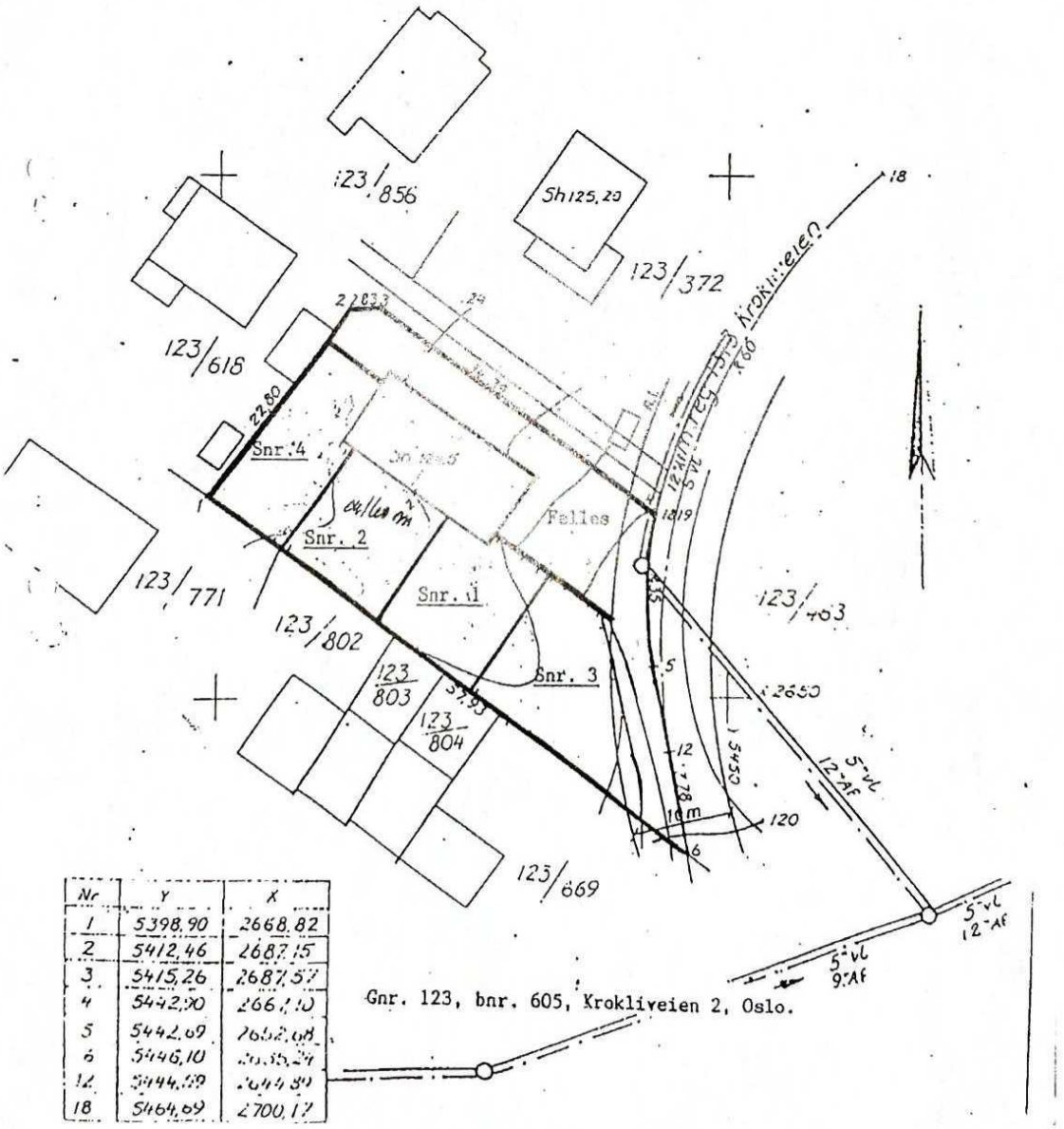
M. 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR. Gnr 123 Bnr 605 AV BNR. 373 AREAL: 1114,0 m²

ADRESSENR. 2 Krokliveien KARTBLAD N.O.G 5 I

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 22 | 8 19 75 S.j.nr. 751/75 S.S. E.A.

Ajourført, . | 19 S.j.nr.

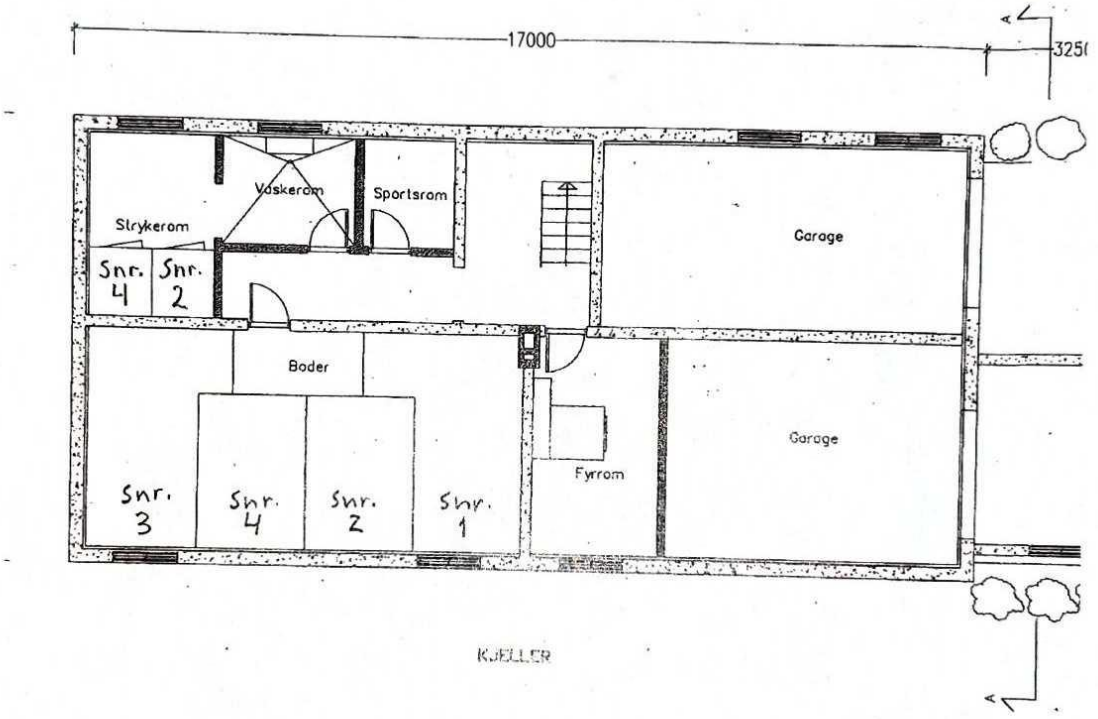


Nr	Y	X
1	5398,90	2668,82
2	5412,46	2687,15
3	5415,26	2687,57
4	5442,90	2661,10
5	5442,69	2652,08
6	5446,10	2655,24
12	5444,69	2644,89
18	5464,69	2700,17

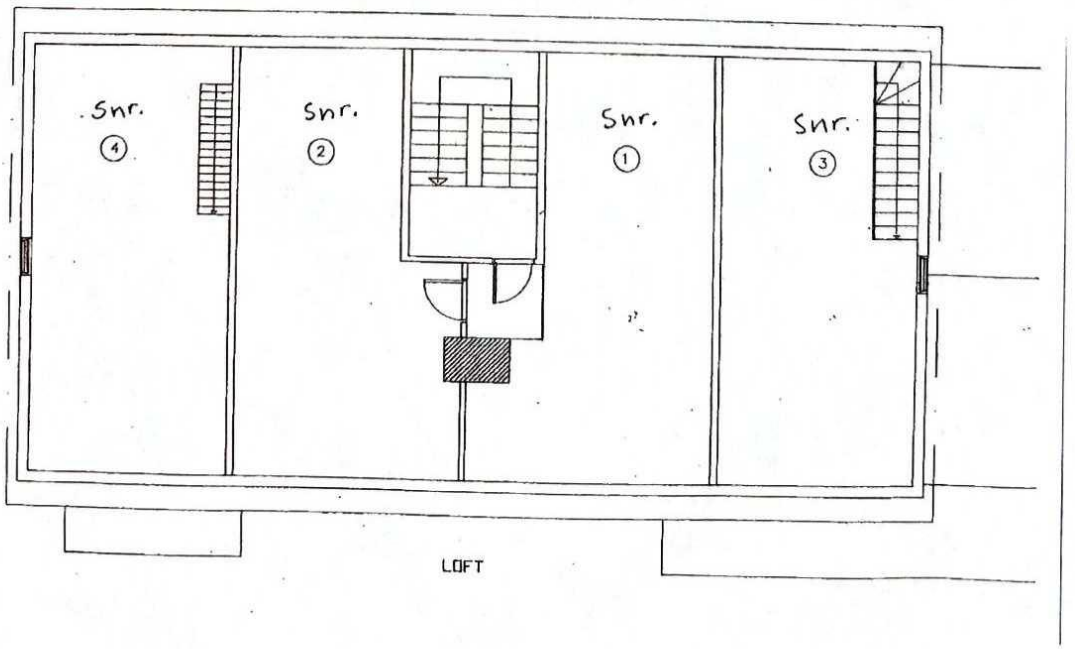
Gnr. 123, bnr. 605, Krokliveien 2, Oslo.

SE RKÅ

VEDLEGG 3:



KJELLER



LOFT

Avtale om reseksjonering

I forbindelse med tidligere utførte arbeide med oppføring av tilbygg og innredning av loft med ferdigattest datert 2007, er det ikke utført reseksjonering på bygningen. Opprinnelig seksjoneringsbegjæring datert 19.11.1986 er således feil.

Vedlagte vedtekter og byggetegninger utarbeidet i forbindelse med byggesak vil bli benyttet ved reseksjonering. Det fremgår av sameiets vedtekter og byggetegninger inndeling av fellesarealer og boder m.m.

I forbindelse med reseksjonering vil sameiebrøk endres ut ifra riktig fordeling etter ny oppmåling, istedenfor opprinnelige sameiebrøk ¼.

Sameiet bekrefter med dette at en eventuell fremtidige reseksjonering kan finne sted, men at dette må vedtas av seksjonseierne på det aktuelle seksjoneringstidspunktet.

Fordelingen av kostnadene i forbindelse med en eventuell reseksjonering blir sameierne enige om ved seksjoneringstidspunkt.

En eventuell reseksjonering vil utføres i fellesskap av beboerne, alternativ vil fagperson engasjeres av sameiet til og gjennomføre søkeprosessen.

Sted/dato: Oslo / 08.06.18

Seksjon 1

Sign

Astrid Dahl

Seksjon 2

Sign

Tobias Eik Lindholm

Seksjon 3

Sign

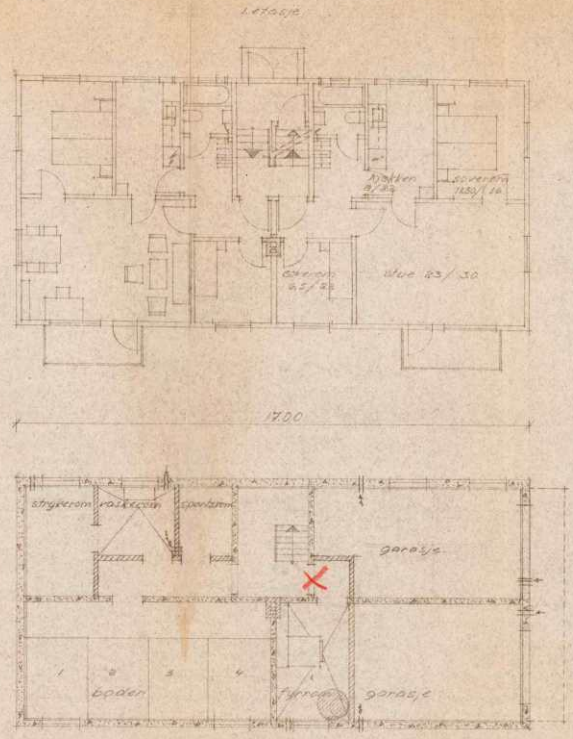
Mikael Jacob Knopp og Kari-Anne Pedersen

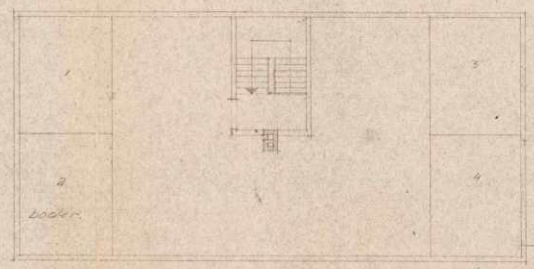
Seksjon 4

Sign

Lars Solbakken og Mette Bergsund

00100



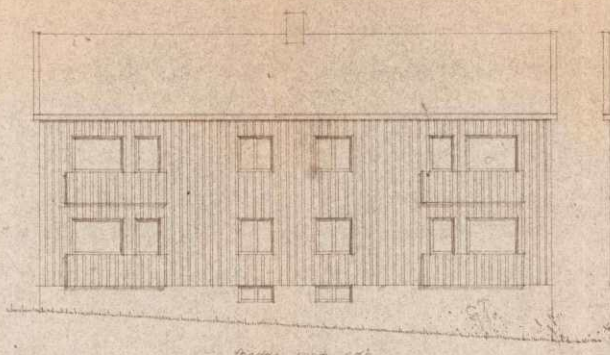


OBERT
INGSKONTROLL
21 FEB 1955

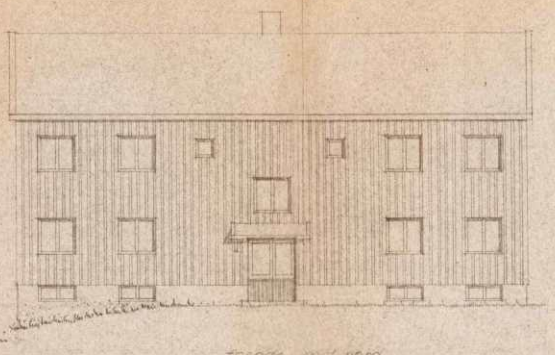
123/60 V.

Gnr 123 Bnr 323
Målt 1:100
Oslo 10. 9. 54.
Arnstein Arneberg arkitekt

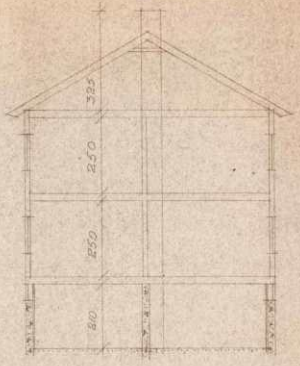
00100



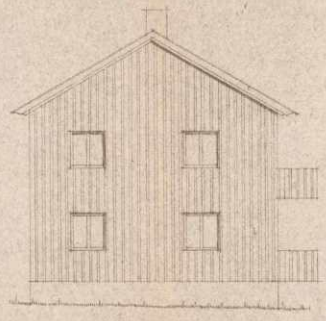
fasade mot syd



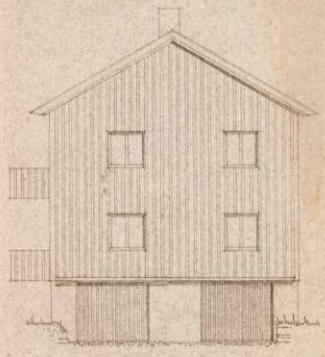
fasade mot nord



snitt



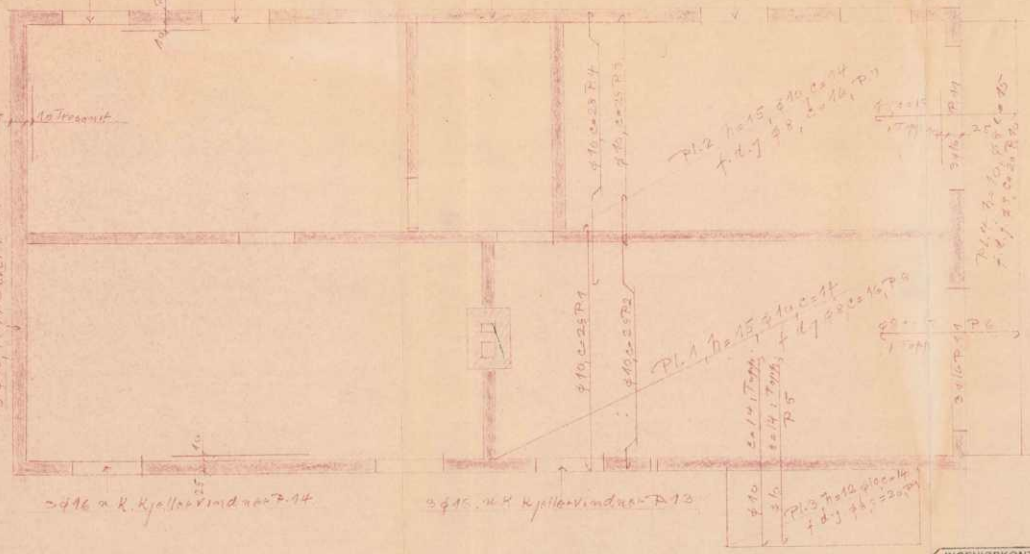
fasade mot vest



fasade mot øst

ROBERT
VISKONTROLL
21 FEB 1955

Gnr 125 Bnr 333
mål 1:100
Oslo 18. 9. 54
Christen Bundli-arkitekt



Isolasjon: Yttervegger 1cm Tresorit

" Gulv over Grunnsjø " "

Fundamenter på god Kjøndt.

OSLO BYGNINGSRÅD
013733 24. AUG. 55
Gnr. Bnr.

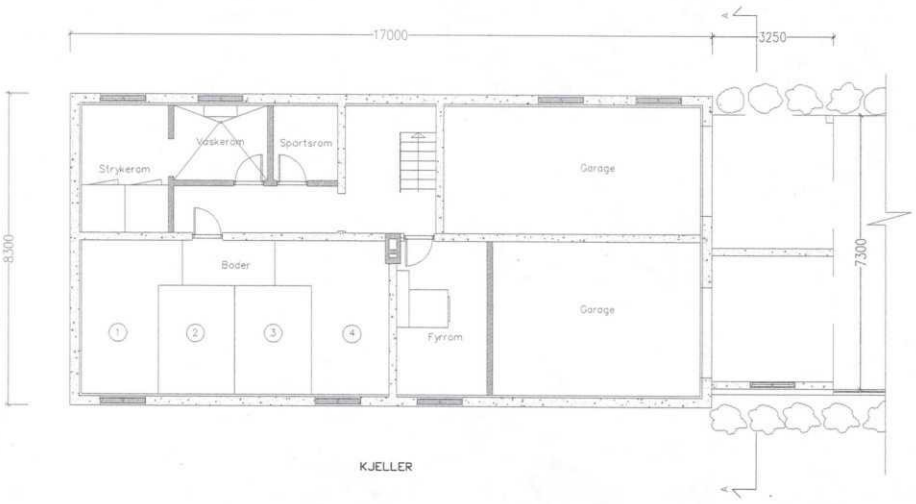
Gnr. 123 . Bnr. 373
Gulv over Grunnsjø
DIPL. ING. HELGE M. SANDLIEN

Tegn nr. 377033	Tegnet	Sjekk	Arb. nr.	Bl. nr.
M. 1:50	24/8-55			1.

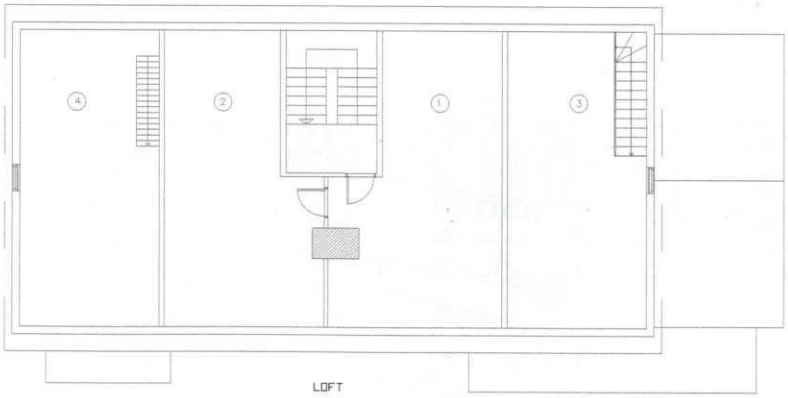
INGENIØRKONTORET
E. Halvorsen
GODKJENT 29/9 1955

Bl. forh: Platen C-Betong
Bl. forh: Vegger Fe-Betong

Ofr. Arkitektens Tegninger



KJELLER

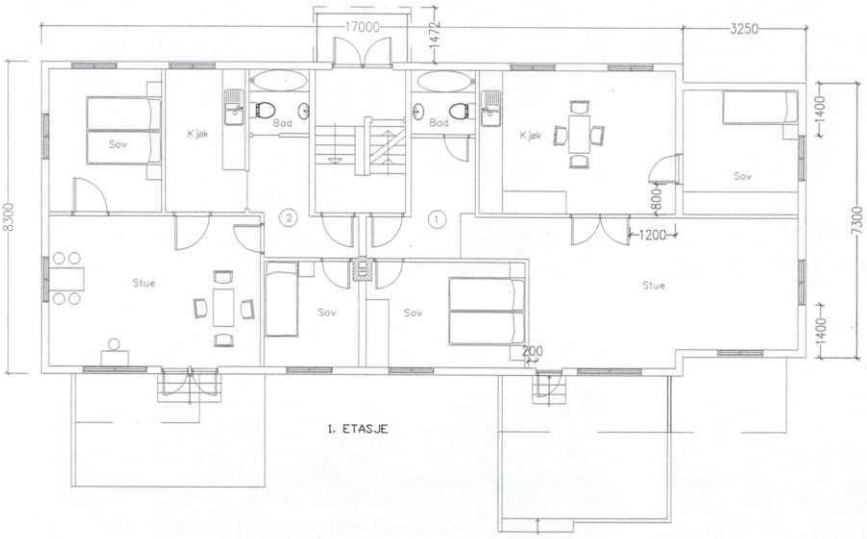


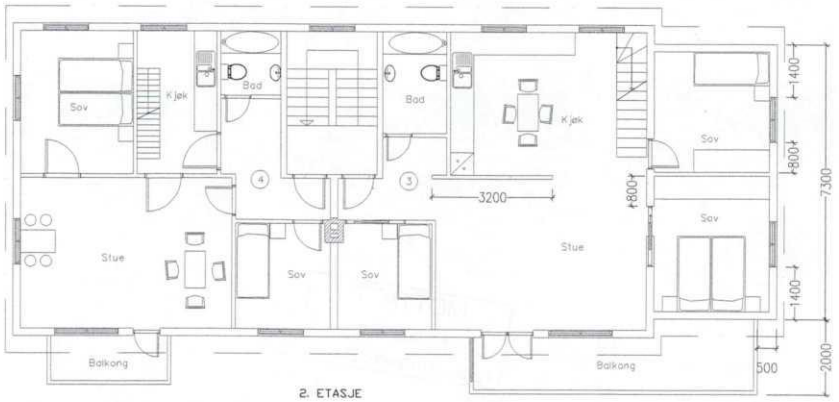
LOFT

B	Antall	Justert planer/bredde/møbl	20.10.06	KEL	KEL
A	Antall	Justert planer/møbl	12.09.06	KEL	KEL
REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
OSCARSGT 52
TELEFON: 22 28 35 39
TELEFAX: 22 28 35 01
E-MAIL : ke.larsson@kelarsson.no

prosjekt: navn	KROKLIVEIEN 2
tegnet av	VAJ
kontrollert av	KEL
adresse: gnr-bnr	Krokliveien 2 0584 Oslo gnr: 123 bnr: 605
godkjent av	KEL
status	
tegn.navn	NY PLAN KJELLER+LOFT
dato	15.07.05
mål	1:100
tegn.nr.	464-06
ark prosjekt nr.	
revis.	

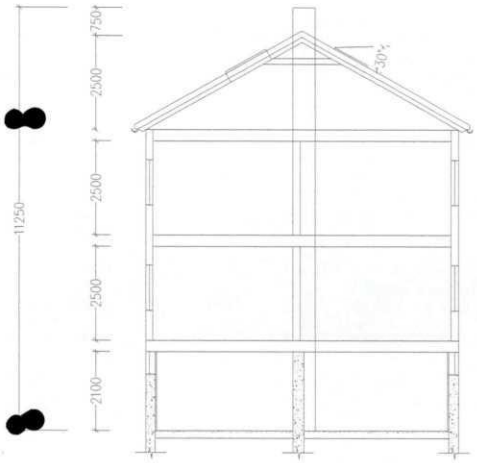




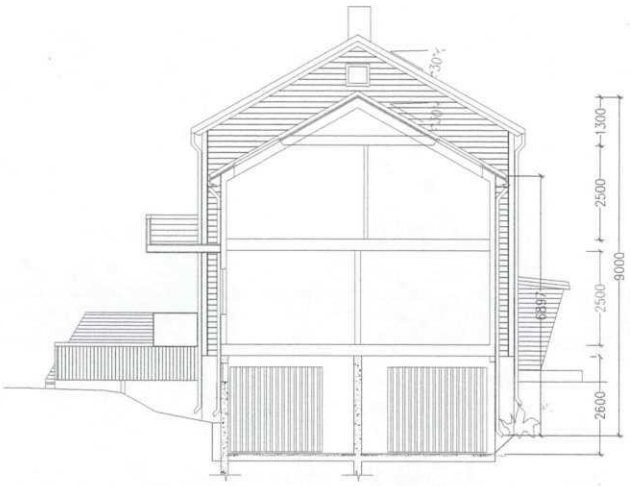
REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT
B	Antall	Justert planer/bredde mål	20.10.06	KEL	KEL
A	Antall	Justert planer/mål	12.09.06	KEL	KEL

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
OSCARSGT 52
TELEFON: 22 28 28 39
TELEFAX: 22 28 28 01
E-MAIL: ke.larsson@kelarsson.no

prosjekt navn	KROKLIVEIEN 2
adresse / gnr-bnr	Krokliveien 2 0584 Oslo gnr. 123 bnr. 605
tegn.navn	NY PLAN 1+2 ETG.
tegn.nr.	464-07
tegnet av	VAJ
kontrollert av	KEL
godkjent av	KEL
status	
dato	15.07.05
målt	1:100
ark.prosjekt nr.	
revisj.	



SNITT B-B EKSISTERENDE BYGG



SNITT A-A TILBYGG

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT
A	Antall	Fjernet spiraltrapp/justert bredde	20.10.08	KEL	KEL

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

OSCARSGT 52
TELEFON: 23 28 35 39
TELEFAX: 23 28 35 01
E-MAIL: ke.larsson@kelarsson.no

prosjekt navn: KROKLIVEIEN 2	tegnet av: VAJ
adresse / gnr-bnr: Krokliveien 2, 0584 Oslo — gnr.: 123, bnr.: 605	kontrollert av: KEL
tegn.navn: NYTT SNITT	godkjent av: KEL
	status
	dato: 15.07.05
	målestokk: 1:100
tegn.nr.: 464-08	evt. prosjekt nr.
	revisjon:



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

REV.			DATO:	TEGN	KONT
B	Antall	Fjernet spiraltrapp/just. vindu	20.10.06	KEL	KEL
A	Antall	Just. tilbygg + balk/vindu 1. etg	12.09.06	KEL	KEL

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

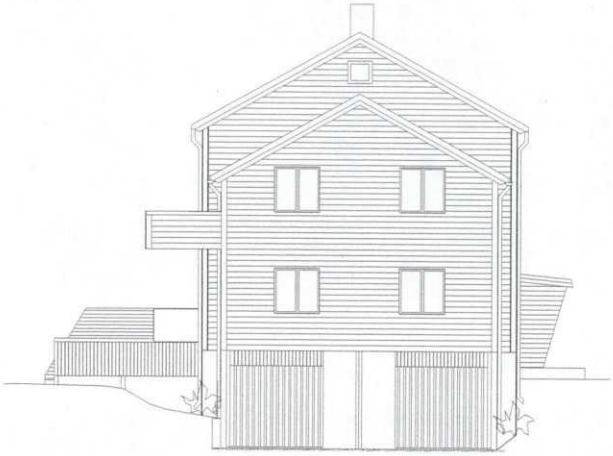
OSCARSGT 52
TELEFON: 22 28 35 39
TELEFAX: 22 28 35 01
E-MAIL: ke.larsson@kelarsson.no

prosjekt navn: KRØKLIVEIEN 2

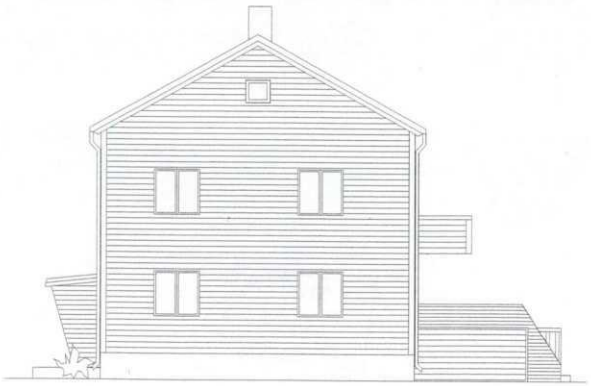
adresse mv. gnr-bnr: Krøklivelen 2, 0584 Oslo — gnr. 123, bnr. 605

tegn.navn: NY FASADE NORD+SØR

tegnet av: VAJ
kontrollert av: KEL
godkjent av: KEL
status:
dato: 15.07.05
mål: 1:100
ark prosjekt nr.:
tegn.nr: 464–09
revisjon:



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

A	Antall	Fjernet spiraltrapp/justert bredde	20.10.06	KEL	KEL
REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
OSCARSGT 52
TELEFON: 23 28 35 39
TELEFAX: 23 28 35 01
E-MAIL: ke.larsson@kelarsson.no

KROKLIVEIEN 2

Krokliveien 2
0584 Oslo

gnr. 123
bnr. 605

VAJ

KEL

KEL

15.07.05

1:100

NY FASADE ØST+VEST

464-10

Skj. B 37. 10 000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III
SENTRALBORD 41 72 00

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 100/55/RT/AB.

Ang. Gnr. 123, bnrbnr. 373.

Anmelder: Arkitekt Christen Bundli, Grensen 13, Oslo.

Eier: Brödrene Werner, Ökern. p.å.

Arbeidets art: Firemannsbolig med garasjer.

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byplankontorets påtegning av 21/1-1955 på situasjonsrisset må overholdes. I henhold hertil kan bl. a. ikke gravningstillatelse gis för situasjonsrisset har vært forelagt og godkjent i Oslo vann- og kloakkvesen.

Mer detaljert byggebeskrivelse må innsendes i 3 eksemplarer. K-verdien i trapperomsvegger mot leilighetene må være under 1.2. Gulvet mellom leilighetene skal isoleres i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 5.

Intet rom i kjeller og på loft tillates nyttet til varig opphold.

För byggetillatelse kan gis, må samtlige naboer og gjenboer varsles. Gjenparter av varselbrev med postverkets kvittering for at brevene er sendt rekommandert, eller naboenes kvittering for at nabovarsel er mottatt, må innsendes hertil.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. ~~vedlagte rundskriv av 1/1-1951~~,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 21. februar 1955.

for bygningssjefen

Harald Midhagen

Rolf Tönsager

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. ark. Karl Eric Larsson AS
Oscars gate 52
0258 OSLO
ke.larsson@kelarsson.no

Dato: 07 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511021-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KROKLIVEIEN 2	Eiendom:	123/605/0/0
Tiltakshaver:	Ronny Bøhn	Adresse:	Krokliveien 2, 0584 OSLO
Søker:	Siv. ark. Karl Eric Larsson AS	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - KROKLIVEIEN 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

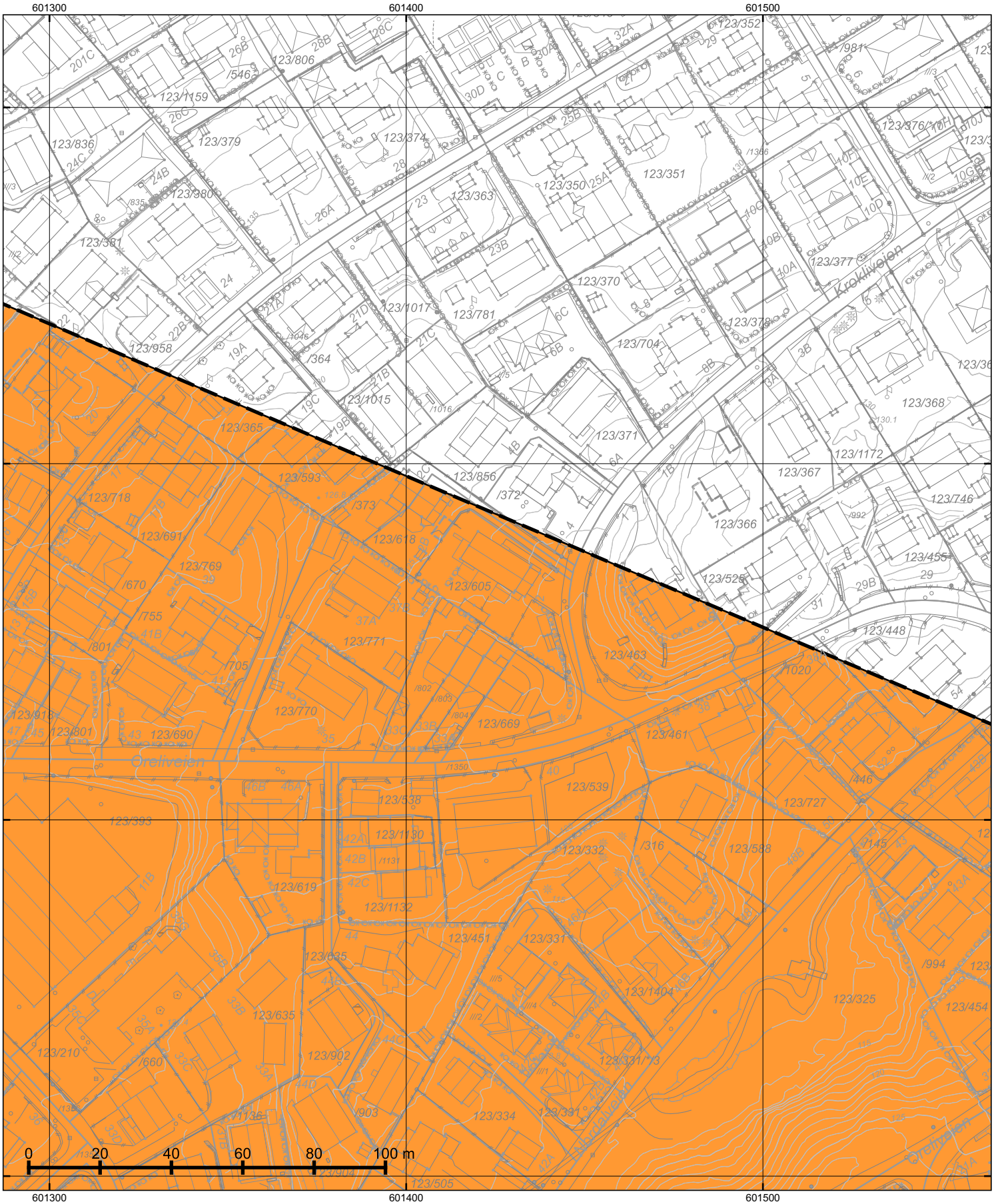
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Pål Erik Olsen
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Ronny Bøhn, Krokliveien 2, 0584 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

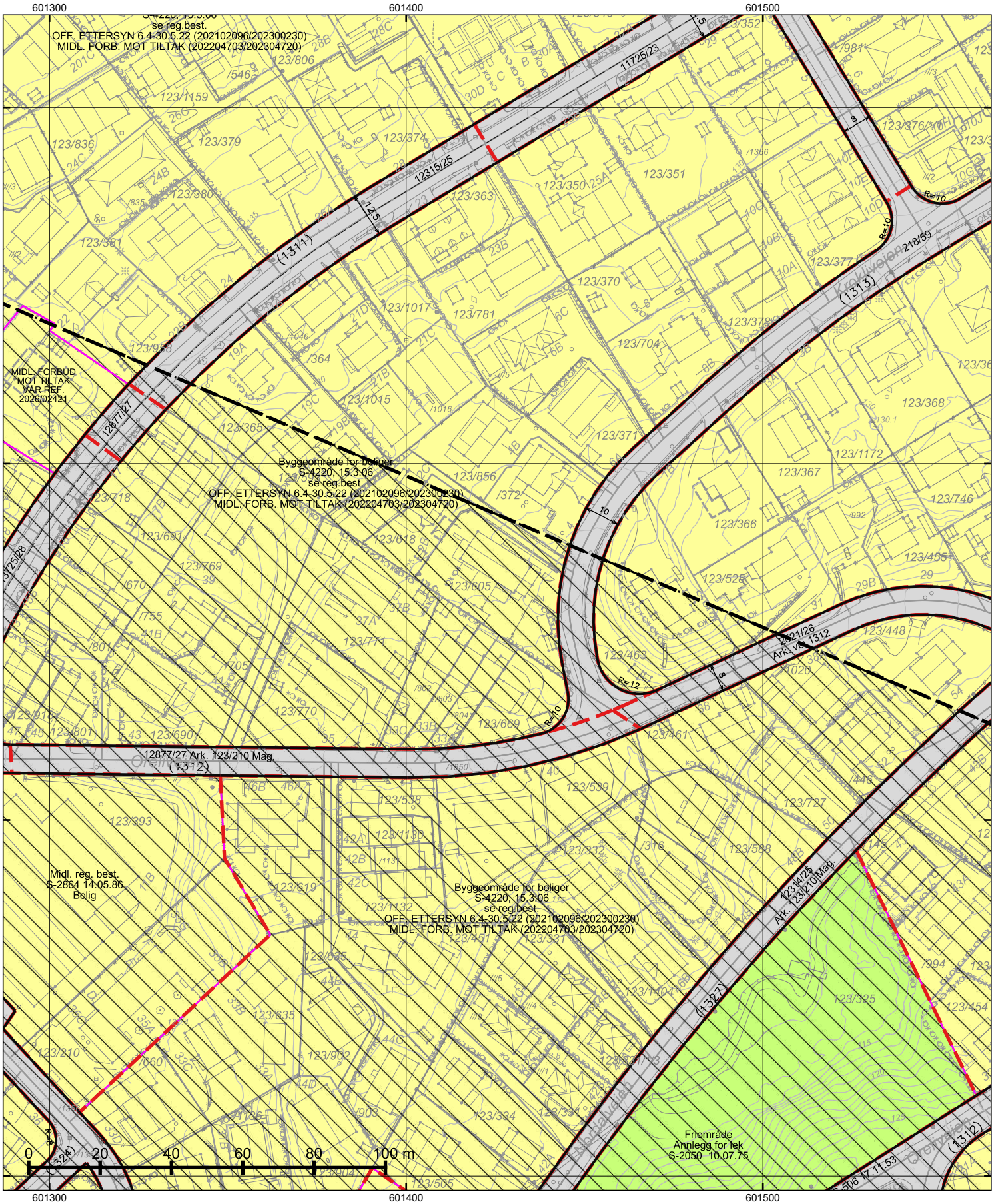
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232928/ 86536703
Deres ref.:
Adresse: Krokliveien 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/605

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

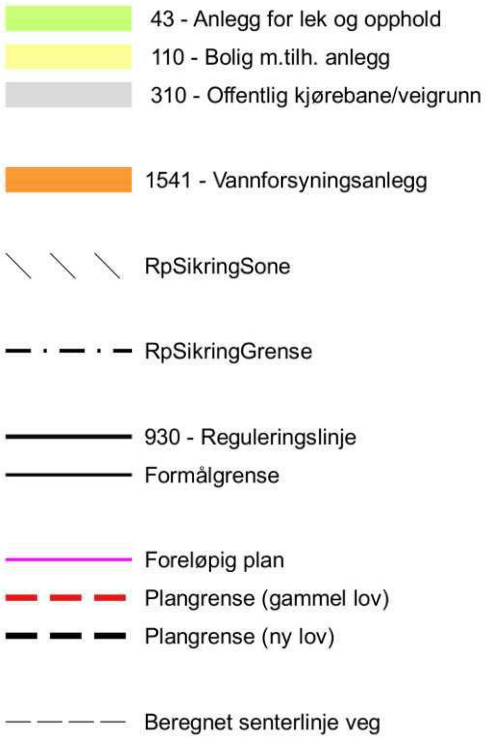
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

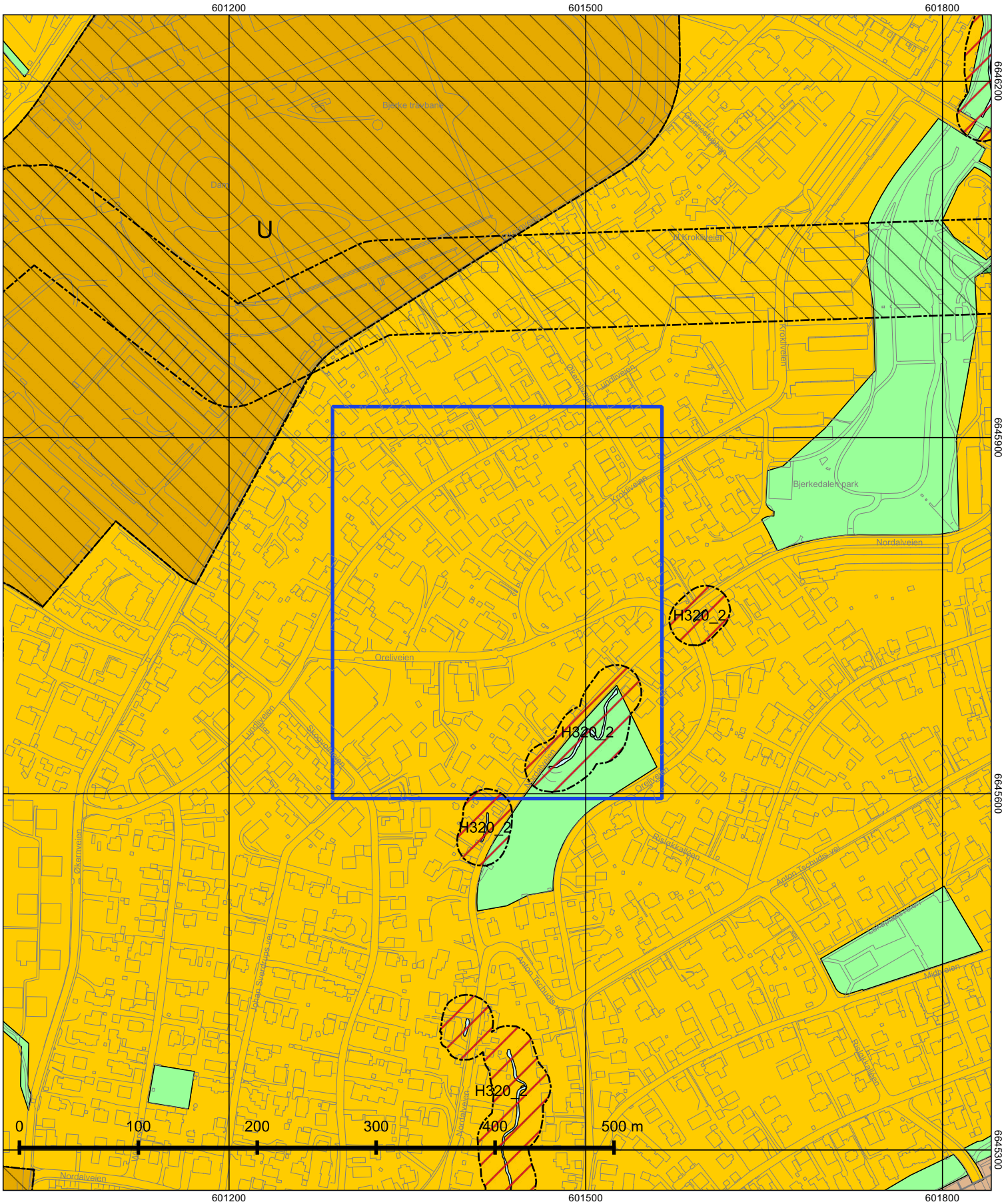
PlottID/Best.nr: 232928/ 86536703
Adresse: Krokliveien 2
Gnr/Bnr: 123/605
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232928/86536703
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.07.2026
Kunde: Isabel Limi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536703
Deres ref: 9357376

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 605.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 123, bnr. 605.

GNR. 123 BNR. 605

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.08.1954.

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

1114 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

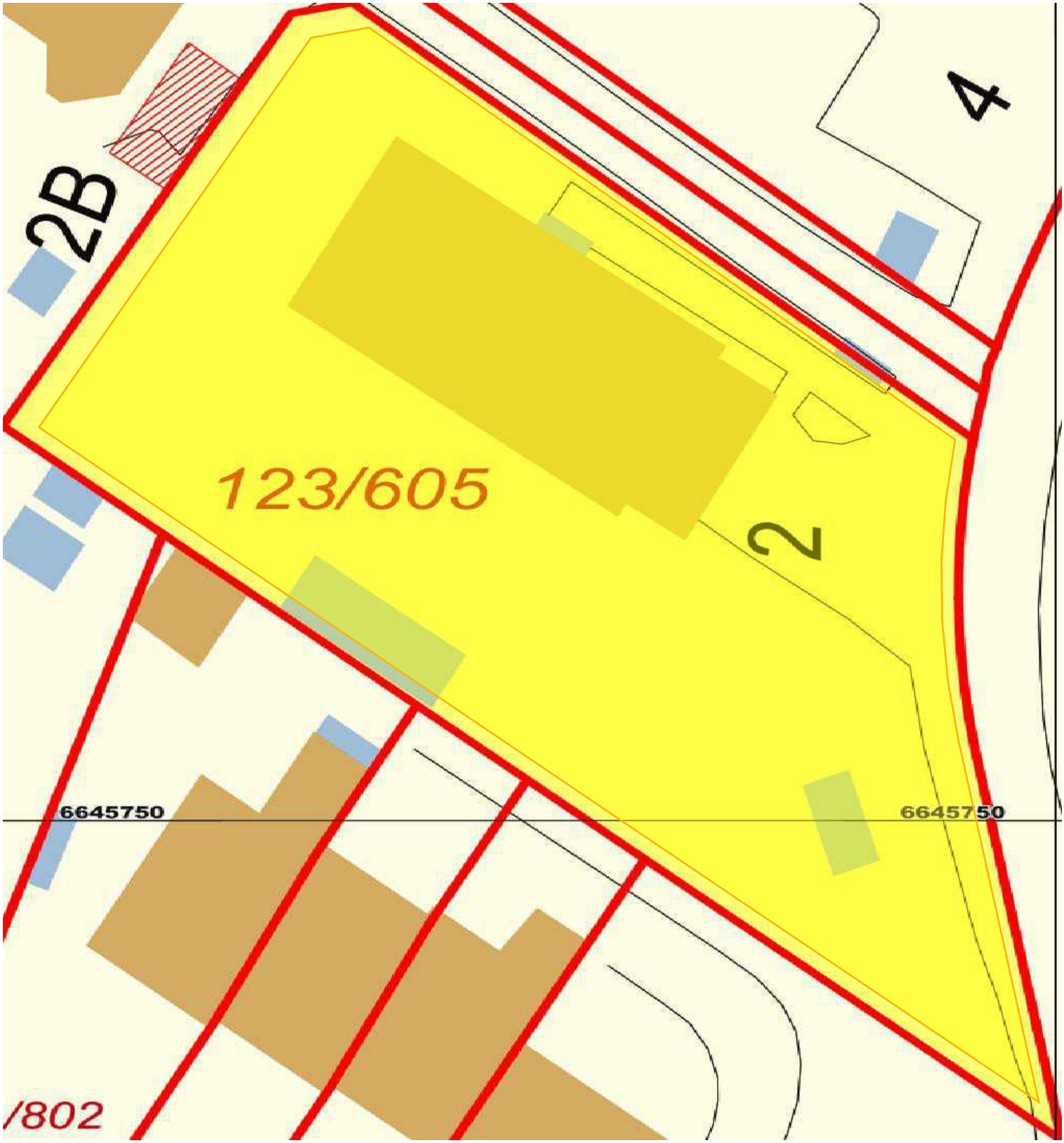
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

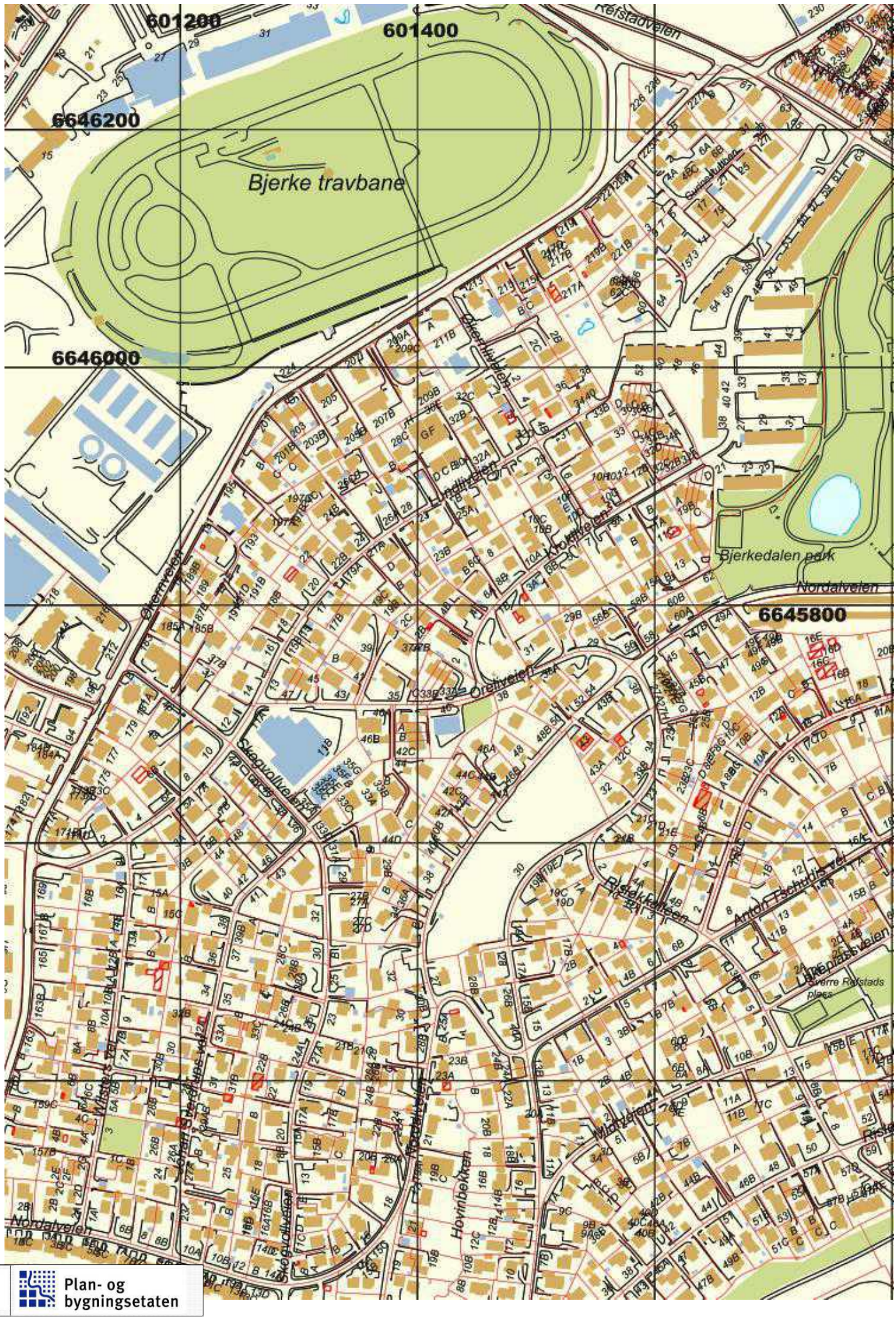
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


601200
601400
6646200
6646000
6645800
Bjerke travbane
Bjerkedalen park
Refstadveien
Ørenveien
Nordalveien
Lindtveien
Klokkerveien
Skogvollveien
Hovinbekken
Risløkkveien
Anton Fachtis vei
Lekeplassveien
Plan- og bygningsetaten

Energiattest



Adresse **Krokliveien 2, 0584 OSLO**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330788**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80277903**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **605**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1957**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **184,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 183 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krokliveien 2, 0584 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 605, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260404

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Isabel Limi
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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