PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

KROKLIVEIEN 11 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Stikkledningskart

Arealbekreftelse + oversikt tomt se.eiendom

Arealbekreftelse

Byggetegninger

Servitutter

Seksjonering

Tomteoversikt

Vedtekter

Utenomhusplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Krokliveien 11 B, 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 362, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26365 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JK1597

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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 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 er en enebolig over to plan fra 1990, beliggende i et etablert boligområde på Bjerke i Oslo. Boligen disponerer to biloppstillingsplasser på felles tomt.

Boligen fremstår med oppgradert standard etter omfattende arbeider i nåværende eiers botid, i hovedsak i perioden 2019–2026. Dette omfatter blant annet nytt sikringsskap og oppgradert elektrisk anlegg (2020), ny innvendig trapp og nye innerdører (2020), nye vinduer i 2. etasje (2020), ny varmepumpe (2019), utvendig maling og fornyelse av de fleste innvendige overflater. Badet er fra 2008 med ny innredning i 2016, og kjøkkenet er fra 2009 med nyere hvitevarer. Taktekking, vinduer i 1. etasje og drenering er fra byggeåret.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og oppgradert innvendig, mens de registrerte avvikene i hovedsak knytter seg til bygningsdeler som fortsatt er fra byggeåret og har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder særlig taktekking, eldre vinduer og drenering, i tillegg til lufting av kledning og bortledning av takvann. Badet fra 2008 har avvik knyttet til manglende dokumentasjon av tettesjikt, alder på membran og fallforhold, og ved fremtidig oppgradering bør våtrommet fornyes i tråd med gjeldende våtromsnorm. Øvrige avvik gjelder varmtvannsbereder og avtrekk på kjøkken. Den gjennomgående årsaken er alder og forventet brukstid, ikke påviste skader.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over to plan

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

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:

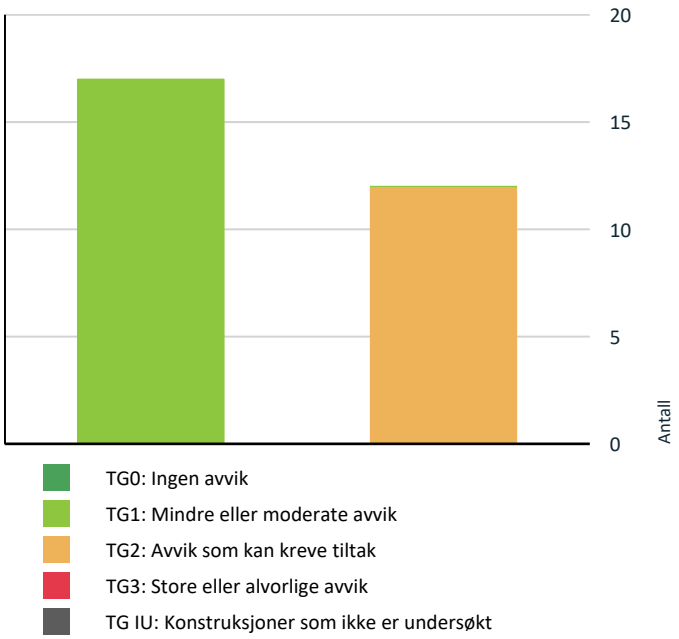
2. etasje:
- Det er satt inn skyvedør i stedet for vanlig dør inn til det ene soverommet.
- Det er tilgang til kneloft fra alle soverom. Kneloftene fremkommer ikke på tegningene.

1. etasje:
- Originalt vindfang er fjernet og det er åpnet opp til en større entré og satt inn ny trapp.
- Original døråpning mellom entré og spisestue er blendet igjen.
- Dør inn til kjøkkenet er fjernet.

Utomhus:
- Etablert inngangsparti, terrasse og bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over to plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO PLAN



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er basert på når boligen er registrert tatt i bruk: 03.10.1990.
Ferdigattest 13.08.1991.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein fra 1990 i følge eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

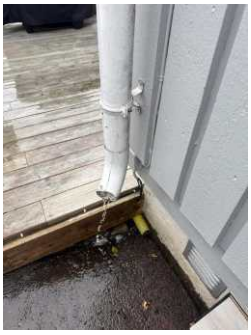
Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Konsentrert fuktbelastning mot terreng inntil grunnmur. Over tid gir dette økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, eksempelvis ved forlengelse av nedløp med utkast på terreng eller tilkobling til overvannsledning/drenssystem.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Kaldt lagringsloft med adkomst via luke i 2.etasje.

Undertaket er besiktiget på tilgjengelige steder og via knevegger på rommene i 2.etasje. Deler av undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merker i undertaket enkelte steder. Merkene skyldes at isolasjonen har vært presset opp mot undertaket, med redusert lufting og kondensdannelse i takkonstruksjonen som følge. Forholdet er utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Merkene er spor etter tidligere kondensbelastning. Omfanget av eventuell nedbrytning i undertaket lar seg ikke fastslå ved visuell kontroll alene.

Tiltak: Det anbefales at undertaket kontrolleres nærmere for fuktinnhold og nedbrytning. Ved senere etterisolering bør det sikres at luftespalten holdes åpen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning.
Fasaden ble sist malt opp i 2023 i følge opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvenser:
Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduene i 1. etasje (unntatt baderomsvindu) er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassrutene vurderes å være eldre enn 35 år. Rutene har med dette nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduene i 2. etasje er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Baderomsvinduet i 1. etasje er skiftet i 2015.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklassifisering. Døren har elektronisk lås (Yale Doorman).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har sydvestvendt terrasse på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) i trekonstruksjoner.
Rekkverk i treverk.
Markise, lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner ved inngangspartiet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i etasjen er av laminat.

De fleste overflater er oppusset/fornyet i perioden 2020-2026.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Kommentar:
Eier kjenner ikke til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av tepper, møbler el.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2. etasje:
Glatt malt himling i trapperom. Malt panel ellers i etasjen.

1. etasje:
Glatte, malte vegger og himlingsflater.

De fleste overflater er oppusset/fornyet i perioden 2020-2026.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Radon

Beskrivelse

Radon er ikke en del av forskriftens minimumskrav til undersøkelse i tilstandsrapport. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med denne rapporten, og forholdet er ikke vurdert. Eventuelle opplysninger om radon baserer seg på informasjon fra eier eller tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er lagt plast mot grunnen, og grunnmuren er ventilert. Krypkjelleren fremstod tørr på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert tegn til skader eller avvik i de tilgjengelige delene av konstruksjonen.

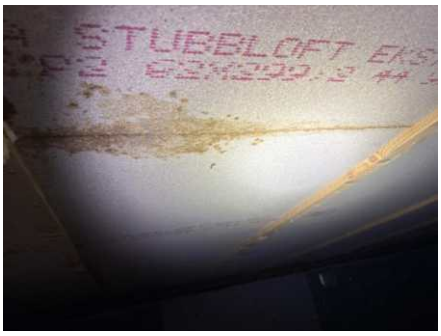
Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen står i kontakt med fuktbelastning fra grunnen, og trebjelkelag med stubbegulv inneholder organiske materialer som er utsatt ved forhøyet fuktnivå. Fuktnivået i en krypkjeller varierer gjennom året, og nedbrytning kan utvikle seg over tid i skjulte deler av bjelkelaget uten at dette er synlig fra kryperommet. Plast mot grunnen og ventilering av grunnmuren reduserer fuktbelastningen, men konstruksjonstypen forutsetter jevnlig kontroll. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater, og skjulte deler av konstruksjonen er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport







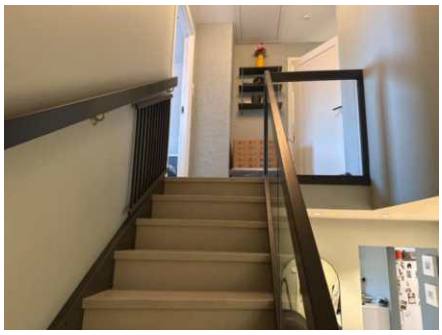


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen er levert og montert i 2020 av Hagen AS.
Tette inntrinn.
Rekkverk i glass og håndløper langs vegg.
Plassbygde skap under trappen.

Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.
Skyvedør til det ene soverommet.

Eier opplyser at samtlige innerdører inkludert karmer ble skiftet i 2019-2020 og skyvedøren ble installert i 2025.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2. etasje:
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter på det ene soverommet.
Hylleløsning i bod.
Fra alle soverom og bod er det adkomst til kneloft.

1. etasje:
Garderobeskap med speilfronter på soverommet.
Plassbygde garderobeskap under trappen.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2008 i følge opplysninger fra eier.
Baderommet ble oppusset under tidligere eier.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge

for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Det er registrert vindu plassert i definert våtsone. Våtsone er lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning på vinduet for å unngå fuktopptak og nedbrytning over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprukket flis på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprukne fliser gir brudd i overflaten, med økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl og/eller høy luftfuktighet.

Tiltak:
Det anbefales utskiftning av berørte fliser.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fallforholdene i dusjsonen er målt og vurdert å være utenfor dagens krav til fall mot sluk. Det er målt under 1:100 på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Et våtrom med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller ved døråpning. Kravet i preaksepterte ytelser om minimum 25 mm høydeforskjell er ikke oppfylt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Aldersgrensene for udokumentert påstrykningsmembran (15 år, ref. NS 3600:2025 tabell C.2) er passert. Fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell ved rørgjennomføring og døråpning gir utilstrekkelig sikring mot at vann trenger inn i konstruksjonen ved rørgjennomføringen eller ledes ut av våtrommet mot tilstøtende rom. Det er økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales at fallforhold, tettesjikt og rørgjennomføring vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør høydeforskjellen utbedres i tråd med preaksepterte ytelser og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert forventet brukstid for udokumentert påstrykningsmembran, med økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales overvåking av våtrommet for symptomer på fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt fornyes i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom, fra soverom, og inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2009 i følge opplysninger fra eier.
Nytt kjøleskap i 2023 samt ny oppvaskmaskin og stekeovn er montert i 2024.

Innredning fra Kvik med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med underlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Plass til kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk til det fri eller alternative ventilasjonsløsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i kobber og plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som var normal løsning ved boligens oppføring.

Avtrekkspunkter er etablert i bad og kjøkken.
Tilluft skjer via ventiler i yttervegg/over vinduer i rom for varig opphold, samt via vindusspalteventiler.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papirarktest og vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon medfører variabel luftutskifting avhengig av temperatur, vind og bruksmønster. Det anbefales god utlufting i forbindelse med matlaging og dusjing.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Varmtvannsberederen er plassert slik at den har begrenset adkomst for inspeksjon. Det er ikke mulig å foreta fullstendig visuell kontroll av alle sider og tilkoblinger uten demontering av bygningsdeler eller inventar.

Volum: ca. 120 liter.
Produksjonsår: Ukjent.
Tilkobling: Stikkontakt.
Eier opplyser om at sikkerhetsventilen er skiftet i 2020.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Berederens alder er ukjent og den er tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Ved lekkasje fra bereder eller tilkoblinger vil vann renne ut i rommet uten kontrollert bortledning, med risiko for vannskade på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Lekkasje fra bereder oppstår erfaringsmessig uten forvarsel, og skadeomfanget kan bli stort før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel automatisk vannstoppventil med fuktføler ved berederen. Arbeidet bør utføres av fagperson.

- Konsekvens:

Begrenset adkomst gjør at bereder, tilkoblinger og eventuelle lekkasjepunkter ikke kan kontrolleres fullt ut. Eventuelle feil eller lekkasjer kan derfor være vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjons- og servicetilgang til berederen, slik at tilkoblinger, sikkerhetsventil og bereder kan kontrolleres og vedlikeholdes uten omfattende demontering av kjøkkeninnredningen.

- Konsekvens:

Berederens alder er ukjent, og det er derfor ikke mulig å vurdere forventet gjenværende levetid. Generelt vil økende alder medføre økt risiko for lekkasje, slitasje og funksjonssvikt.
Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. En slik løsning kan gi økt risiko for varmgang i kontaktpunktet og mindre driftssikker elektrisk tilkobling. Installasjonen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til fast elektrisk installasjon.

Tiltak:
Berederen kan benyttes videre så lenge den fungerer som forutsatt.
Ved utskiftning anbefales det samtidig å få en autorisert elektriker til å oppgradere den elektriske tilkoblingen og montere fast koblingsboks til berederen, i henhold til gjeldende krav i TEK og el-regelverk.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Automatsikringer.
63 AMP hovedsikring med 19 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.
Sikringsskapet er oppgradert i 2020.
Det ble gjort endringer på anlegget i 2021 og 2026.
Dokumentasjon for utførte arbeider i eiers eiertid er lagt i boligmappa.

–

Spørsmål til eier:
Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Nei
Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? 2020
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? Ja
Er det montert el-billader? Nei
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget? Ja, for hele

Under nåværende eier er det fremlagt samsvarserklæringer m.m. fra Elektriker Gruppen AS med følgende arbeidsbeskrivelser:
- 2020: Rehabilitering av bolig ihht tilbud (eget dokument).
Eier har opplyst: Full gjennomgang og oppgradering av det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap. Installering av smarthusstyring av lys og varme med Futurehome styresystem. Installert varmefolie i gulv i stue, kjøkken og gang i 1. etg. Nye takspotter i kjøkken, gang og bad. Lagt opp kurs i sikringsskap og trukket ut kabel for fremtidig installering av elbillader. Ny avtrekksvifte på bad. Ny utendørsbelysning.
- 2021: Rehabilitering soverom, varmefolie med termostat. Smart dim. Stikkontaktpunkt.
- 2026: Soverom: banket kabel til ny stikk under skap. Satt opp 4 nye stikk totalt. Satt opp en dimmer for lampe. Bad: feilsøkt og fikset bryter for speilbelysning. Kontor: byttet dimmer og satt inn i homey-app. Gang: byttet defekte downlights til nye.

Eventuelle arbeider før eiers eiertid er ikke kjent.

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.





Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslange under vasken på kjøkken.
Brannslukningsapparater i begge etasjer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er varmefolie i gulv i stue, kjøkken og gang i 1. etasje, luft til luft varmepumpe i stue og panelovner.

Varmepumpen ble skiftet ut i 2019 i følge opplysninger fra eier.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

I krypkjelleren er det faste, komprimmerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er vurdert ut fra observasjoner i krypkjelleren og forholdene på boligens utside, jf. NS 3600:2025 A.3.21.4 og A.2.7.2. Det er lagt plast mot grunnen som fuktsperre, og grunnmuren er ventilert. Krypkjelleren fremstod tørr på befaringstidspunktet. Det er utført fuktsøk uten at det ble registrert forhøyet fuktnivå, og det ble ikke registrert misfarging, kondens, muggvekst eller andre symptomer på manglende funksjon i fuktsikringen.

Dreneringssystemet under terreng er ikke undersøkt, da dette forutsetter graving. Vurderingen bygger på observerte forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at drenering eller utvendig fuktsikring er utbedret etter byggeåret. Bygningsdelen har nådd en alder der det erfaringsmessig er økt risiko for redusert funksjon, jf. NS 3600:2025 punkt C.6. Det ble ikke registrert symptomer på manglende funksjon på befaringstidspunktet, og tilstandsgrad er derfor satt på grunnlag av alder og materiale.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Med økende alder på drenering og utvendig fuktsikring øker risikoen for redusert bortledning av overvann og grunnfuktighet. Ved redusert funksjon vil fuktbelastningen mot grunnmur og krypkjeller kunne øke over tid.

Tiltak: Det anbefales at forholdet holdes under oppsikt, og at drenering og utvendig fuktsikring vurderes utbedret ved fremtidige gravearbeider eller dersom det oppstår symptomer på fuktbelastning i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentene er ikke synlige og er derfor vurdert indirekte, jf. NS 3600:2025 A.3.21.2 pkt. 3. Grunnmuren er kontrollert for riss, sprekker, skader og skjevheter uten at det ble registrert forhold som kan indikere setninger eller bevegelse i fundamentene. Vurderingen er basert på visuell kontroll på befaringstidspunktet.

–

Grunnmur i betong. Grunnmuren er kontrollert utvendig og innvendig fra krypkjelleren. Det ble ikke registrert riss, sprekker, deformasjoner eller fuktskader, og det ble ikke registrert avskalling, delaminering eller synlig armeringskorrosjon. Overgangen mellom grunnmur og fasade er kontrollert uten at det ble registrert avvik.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater på befaringstidspunktet. Deler av grunnmuren som ligger under terreng er ikke undersøkt.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er derfor ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på disse ledningene, og vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for videre kartlegging og tilstandsvurdering.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

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

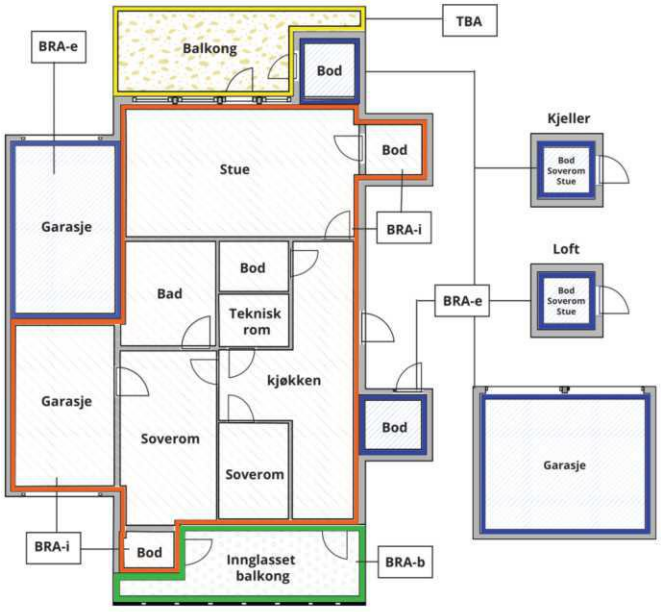
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig over to plan

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)
2. Etasje	42			42		25	67
1. Etasje	68	8		76	29		76
SUM	**110**	**8**			**29**	**25**	**143**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje:
Trapperom, 3 soverom og bod.

1. etasje:
Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad.

Himlingshøyden er i stuen målt til 2,37 m.

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse målt til 29,31 m².
Ekstern bod ved inngangspartiet målt til 8,42 m².

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.
Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:

2. etasje:
- Det er satt inn skyvedør i stedet for vanlig dør inn til det ene soverommet.
- Det er tilgang til kneloft fra alle soverom. Kneloftene fremkommer ikke på tegningene.

1. etasje:
- Originalt vindfang er fjernet og det er åpnet opp til en større entré og satt inn ny trapp.
- Original døråpning mellom entré og spisestue er blendet igjen.
- Dør inn til kjøkkenet er fjernet.

Utomhus:
- Etablert inngangsparti, terrasse og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Jone Stangborli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	362		2	1561 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse
Krokliveien 11 B

Hjemmelshaver
Bergvad Ingvild Buset, Stangborli Jone

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Krokliveien 11B, i et rolig og etablert boligområde på Bjerke i bydel Bjerke. Området består av en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og lavblokker. Det er korte gangavstander til flere dagligvarebutikker, samt et bredt servicetilbud ved Bjerke, Linderud og Vollebekk, med butikker, spisesteder, apotek, treningssentre og øvrige tjenester. Kollektivtilbudet er meget godt. Vollebekk og Risløkka Tbanestasjon ligger nærmest og gir raske forbindelser til sentrum og øvrige bydeler. I tillegg finnes det flere bussholdeplasser i nabolaget samt hyppige bussavganger langs Trondheimsveien, med linjer som gir direkte forbindelse mot sentrum, Nydalen, Økern, Lillestrøm og Groruddalen. Dette gir et bredt og effektivt kollektivtilbud i hverdagen. Området har også enkel adkomst til Ring 3 for bilpendlere. Det er flere barnehager og skoler i alle trinn innenfor gangavstand. Rekreasjonsmulighetene er gode, med kort vei til Bjerkedalen park, et stort og populært grøntområde med lekeplasser, turstier og åpne gressflater. I tillegg ligger Linderud gård i nærheten, som tilbyr historiske omgivelser og kulturliv. Det er også kort vei til Lillomarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 561 m².
Tomten er pent opparbeidet med oppkjørsel, gangvei og enkel beplantning. Det er en større gressplen mot veien.

Det opplyses at boligen disponerer to biloppstillingsplasser på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, heftelser og avtaler knyttet til eiendommen er ikke kontrollert, og grunnboken er ikke gjennomgått. Slike rettsforhold ligger utenfor tilstandsrapportens omfang, som gjelder boligens tekniske tilstand (jf. forskrift til avhendingslova kap. 2 og NS 3600:2025 pkt. 1). Det henvises til eiendomsmeglers salgsoppgave for opplysninger om tinglyste rettigheter og forpliktelser.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Den ene eieren har fagbrev som tømrer og mange av arbeidene og oppgraderingene som er utført deres botid er utført av han.
I opplistingen under, det det ikke er angitt firma eller annen utførende, kan det legges til grunn at dette er utført av eier (faglært håndverker).

2019
- Utskifting av varmepumpe. Arbeid utført av Kind Energi (firma har i ettertid byttet navn til Envieco AS).
- El-arbeider: Full gjennomgang og oppgradering av det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap. Installering av smarthusstyring av lys og varme med Futurehome styresystem. Installert varmefolie i gulv i stue, kjøkken og gang i 1. etg. Nye takspotter i kjøkken, gang og bad. Lagt opp kurs i sikringsskap og trukket ut kabel for fremtidig installering av elbillader. Ny avtrekksvifte på bad. Ny utendørsbelysning. Arbeid utført av Elektriker Gruppen AS.
- Utskifting av samtlige innerdører inkludert karmer.
- Gang 1. etg.: Endret romløsning i gang og installert ny trapp. Nye gipsplater på vegger og i himling. Nytt gulv.
- Gang 2. etg.: Nye gipsplater på vegger og i himling. Nytt gulv. Ny luke med trapp til loft.
- Stue: Nye gipsplater på vegger og i himling. Nytt gulv.
- Kjøkken: Nytt gulv.
- Bod 2. etg.: Nytt gulv. Maling av vegger og himling.

2020
- Installert ny trapp mellom 1. og 2. etg, inkludert skap/oppbevaring under trapp. Levert og montert av Hagen AS.
- Bad: Nye gipsplater i himling.
- Utskifting av alle vinduer i 2. etg.
- Innvendige malerarbeider i forbindelse med oppgraderinger. Utført av C-A Malebygg.

2021
- El-arbeider: Installering av varmefolie på gulv i soverom/kontor i 1. etg., samt oppgradering av elektrisk anlegg i rommet. Arbeid utført av Elektriker Gruppen AS.
- Soverom/kontor 1. etg.: Nytt gulv. Nye walls2paint plater på vegger. Nye gipsplater i himling.

2022
- Nytt undertak og taktekking på utebod, inkludert forsterkning av takbjelker.

2023
- Hovedsoverom 2. etg.: Nytt gulv. Maling av vegger og himling. Utført av eier
- Utvendig maling av hus.
- Byttet kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

2024
- Byttet oppvaskmaskin og stekeovn.

2025
- Endret styresystem for smarthusløsning til Homey.
- Installert skyvedør til det ene soverommet i 2. etg.

2026
- El-arbeider: Installering av nye stikkontakter og byttet lysbryter til dimmer i barnerom 2. etg. Utskifting av takspotter i gang 1. etg. Arbeid utført av Elektriker Gruppen AS.
- Ny skillevegg for gjenoppretting av opprinnelig planløsning med 3 soverom i 2. etg. Nytt gulv på barnerom og gjesterom. Maling av vegger og himling på barnerom. Ny skyvedør til gjesterom. Ny kottdør på barnerom.
- Maling av gjerde.

Kjente oppgraderinger av tidligere eier:
2008: Oppussing av bad. Arbeidet skal være utført av Murmester Winje. Detaljer er ikke kjent.
2009: Nytt kjøkken.
2016: Ny innredning på bad.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88653946			

Kommentar
Eiers villa/husforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

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

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

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

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260170
Addresse	Krokliveien 11 B		
Postnr.	0584	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingvild Bergvad		
Selgers navn	Jone Stangborli		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88653946

Våtrom

Initialer selger:
I B
J S

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:

Bad pusset opp av Murmester Winje i 2008 i regi av forrige eier. Dette i henhold til opplysninger i egenerklæringsskjema til forrige eier. Tekst fra forrige eiers egenerklærinsskjema: Full oppussing 2008_ Nvtt dusjkabinett og baderomsmøbler 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av Murmester Winje i regi av forrige eier. Dette i henhold til opplysninger i egenerklæringsskjema til forrige eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utørt i regi av forrige eier. I følge egenerklæringsskjema til forrige eier ble dette utført da bad ble pusset opp i 2008. Tekst fra egenerklæringsskjema til forrige eier: Alt blev gjort helt fra bunnen, ny membran og alt annet nytt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utørt i regi av forrige eier. I følge egenerklæringsskjema til forrige eier ble dette utført da bad ble pusset opp i 2008. Tekst fra egenerklæringsskjema til forrige eier: Alt blev gjort helt fra bunnen, ny membran og alt annet nytt.

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:

Installert nye takspotter og ny avtrekksvite av Elektrikker Gruppen AS i 2020.

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:

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Vinduer i 2. etg. byttet i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av nåværende eier som har fagbrev som tømrer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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:

Elektrikerarbeider utført av Elektrikergruppen AS:- 2019-2020: Full gjennomgang og oppgradering av det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap. 2021: Elektrikkerarbeider på soverom/kontor 1. etg. 2026: Elektrikkerarbeider barnerom 2. etg.

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:

Samsvarserklæringer

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ferdigattest datert 13.08.1991.

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:

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av en bolig til på delen av tomten som tilhører Krokliveien 11A.Det er søkt om rammetillatelse for fasadeendring og påbygg på eksisterende bolig i Krokliveien 11A.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

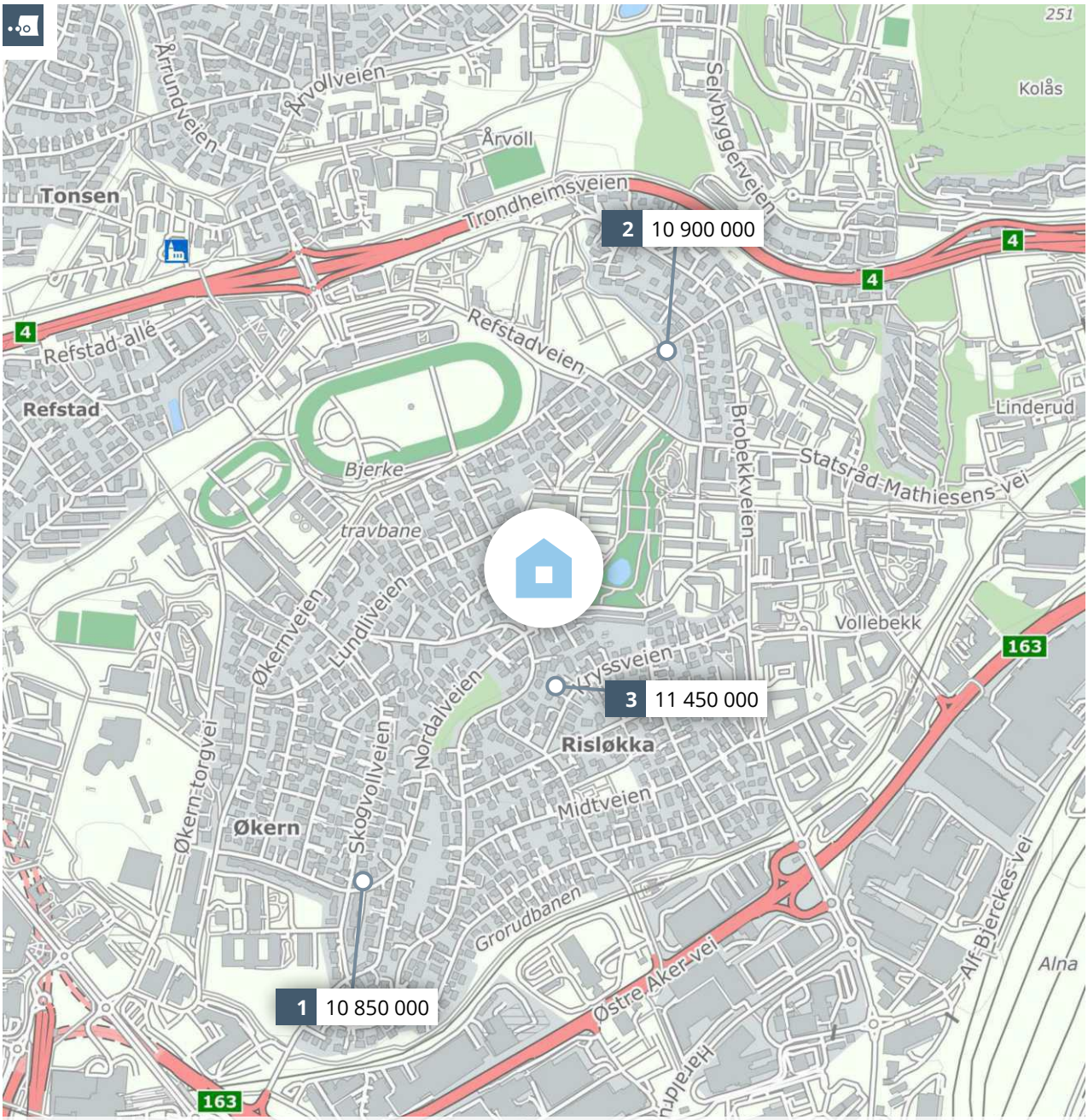
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	22.09.2026
Signert av	*Ingvild Bergvad*
Signert av	*Jone Stangborli*

Initialer selger:
I B
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KROKLIVEIEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 28.09.2026

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: Ingerid Gude.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krokliveien 11 B, 0584 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 123 BNR 362 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØKERN

Verdivurdert til

10 500 000

0	10 500 000	95 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	8 m²	- m²	25 m²	143 m²	25 m²
Tomt					1 561 m²	
Byggeår					1990	

Fellesutgifter	0
Formue	0
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogvollveien 11 B 126 m² 1990 1 062 m² 3 sov	25.04.2023	10 500 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**86 111**
2 Økernveien 245 A 130 m² 1968 1 263 m² 3 sov	29.04.2026	10 200 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**83 846**
3 Kryssveien 8 D 121 m² 2002 1 504 m² 3 sov	21.08.2026	10 700 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**94 628**

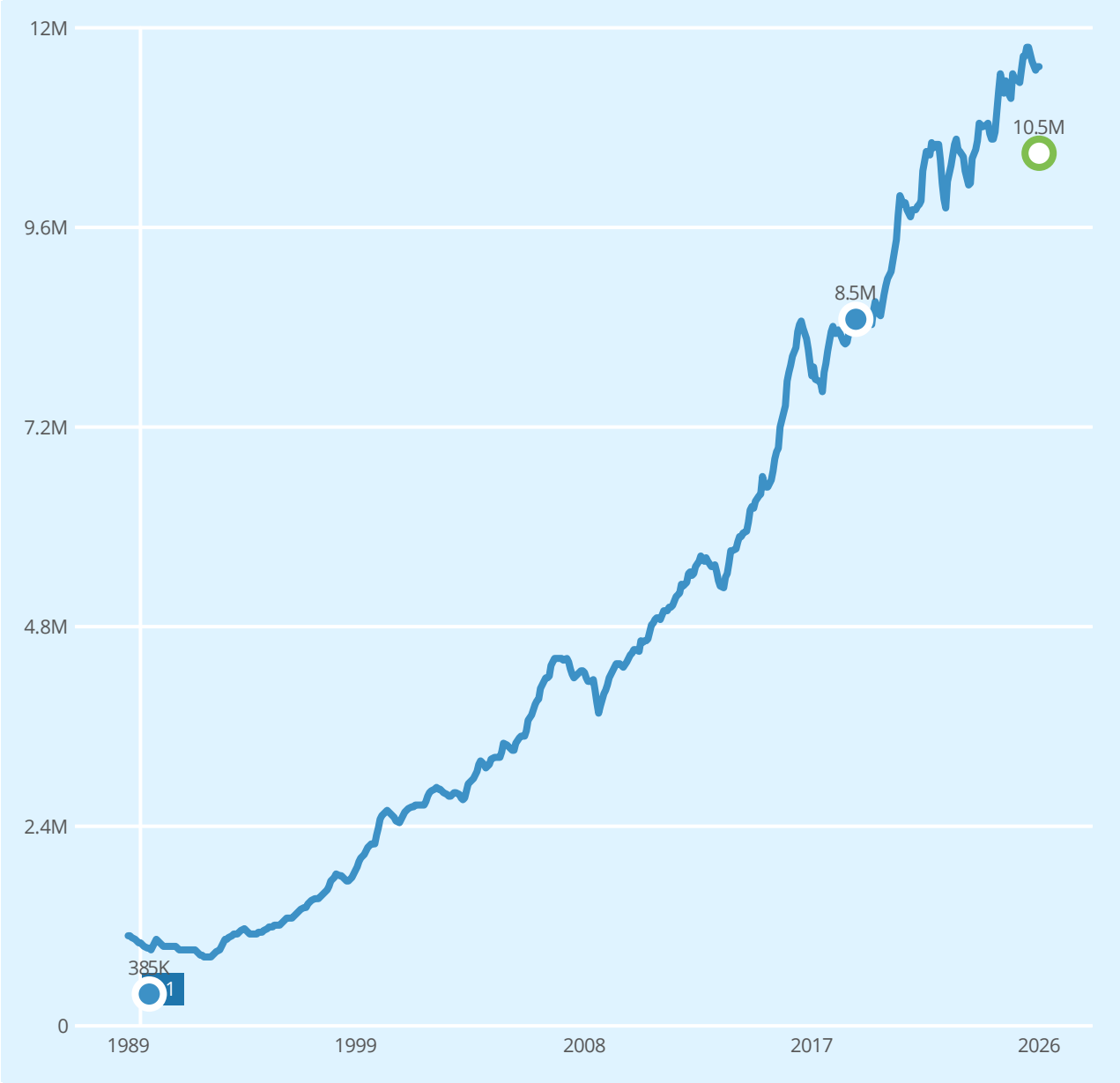
Innbydende og flott enebolig over 2 plan - Solrik hage og terrasse - 4 sov - Refstad skolekrets - Meget barnevennlig!

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	
29.09.2025		29.09.2025	-	5 350 000	-	5 350 000	2
30.03.2019	09.04.2019	25.06.2019	8 500 000	8 500 000	0	8 500 000	
17.10.1990		17.10.1990	-	385 000	-	385 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i Bjerke bydel nå

1
eneboliger til salgs

14.5M
14.1M
13 500 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Eneboliger solgt i Bjerke bydel siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

15.3M
14.8M
14.3M
14 238 000 Salgspris i snitt
13 770 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.8M
12.3M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

95 455 Krokliveien 11 B Totalpris 10 500 000

73 313 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

72 342 Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd

Energiattest



Adresse **Krokliveien 11B, 0584 OSLO**	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349524**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81144443**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **362**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

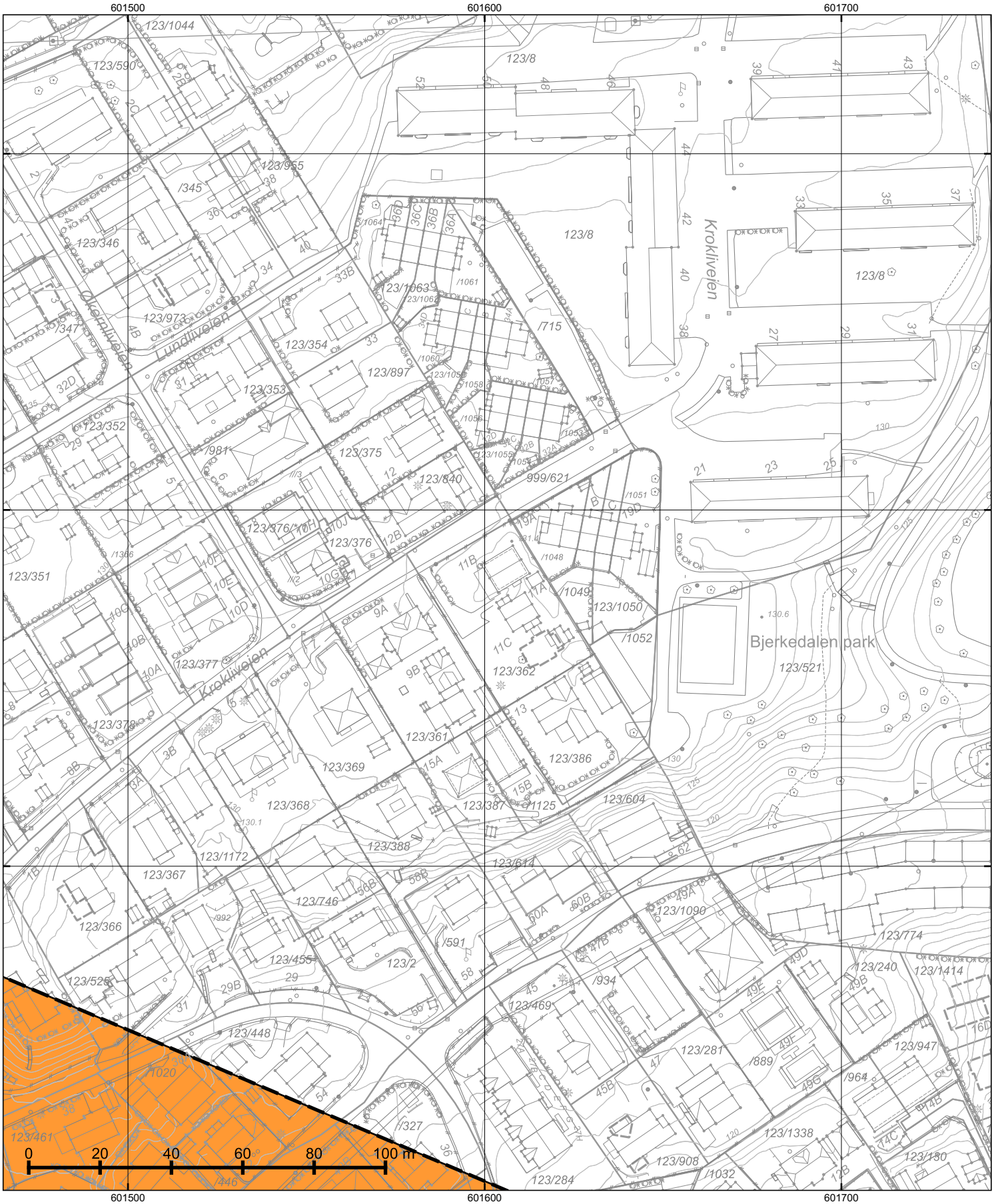
Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **165,42**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 162690/ 86539392
Deres ref.:
Adresse: Krokliveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/362

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: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

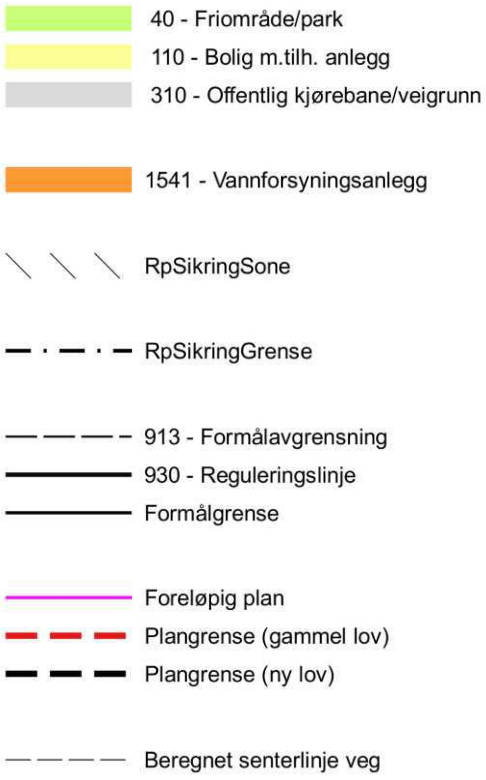
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

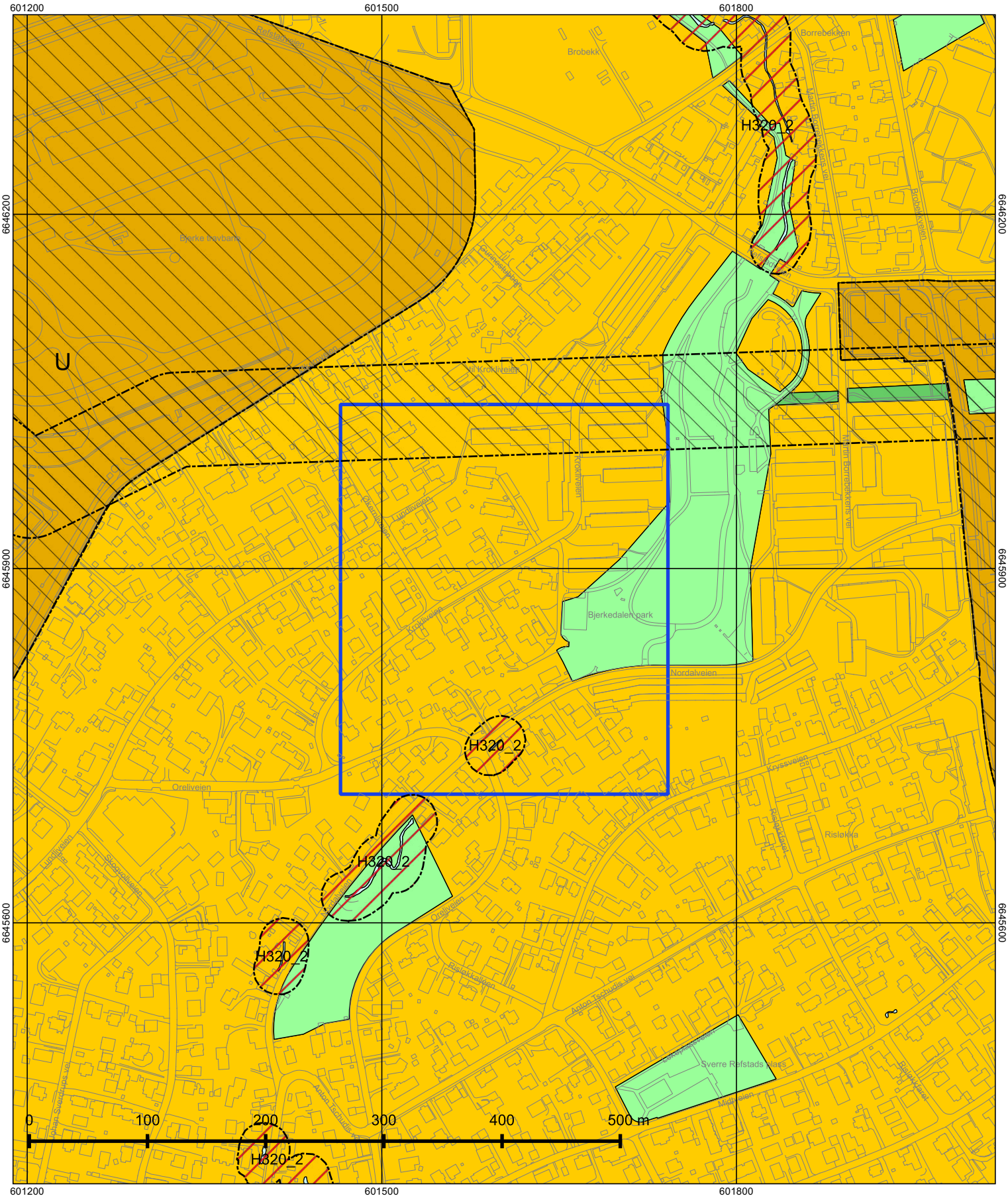
PlottID/Best.nr: 162690/ 86539392
Deres ref.:
Adresse: Krokliveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/362

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: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162690/86539392
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



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

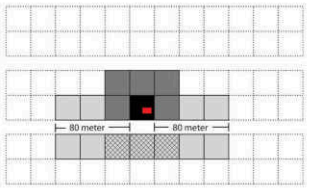
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

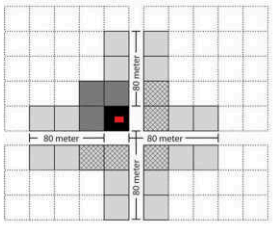
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

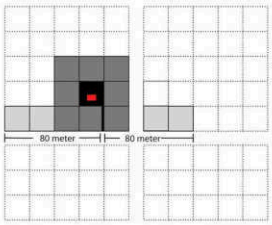
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



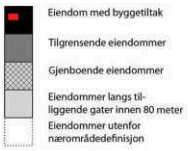
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

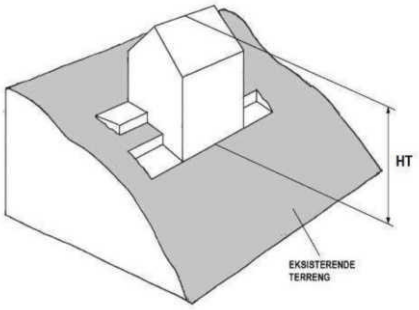
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

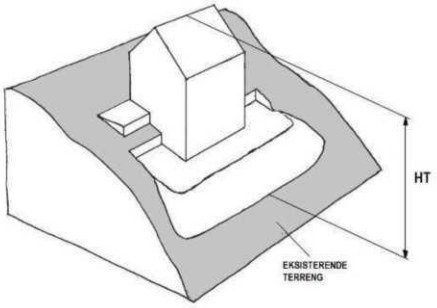
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

21859

Regulering av Krokliveien, vei 1313.

21859 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.04.1959
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195903556
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

94256

Gnr. 123 bnr. 521 m.fl., Økernbråten.

94256 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.12.1956

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195603459

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

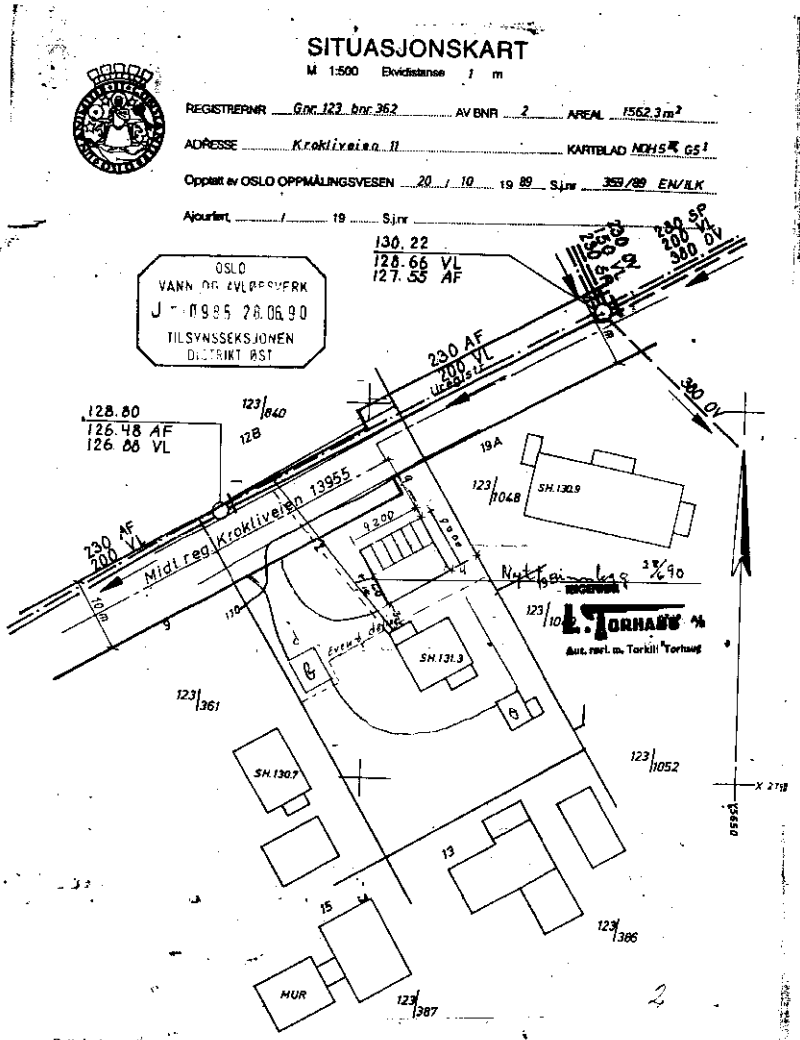
REGISTRERNR Gnr. 123 bnr 362 AV BNR 2 AREAL 1562.3 m²

ADRESSE Kroklivelen 11 KARTBLAD NOHS GS1

Oppdatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 20 / 10 19 89 S.jnr 359/89 EN/ILK

Ajourført ____ / ____ 19 ____ S.jnr ____

OSLO
VANN- OG AVLØPSVERK
J 1985 26.06.90
TILSYNSSEKSJONEN
DISTRIKT ØST



Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

Nr. 16.957 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK (OVA)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er innlagt på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, ev. ved prøvegraving, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegraving foretas av byggherren under OVA's tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5, 8. etasje.

Fundamentering av byggverk nær OVA's ledninger må skje slik at byggverket ikke skades ved ledningsbrudd eller ved normal oppgraving for reparasjon av ledningene. Utgraving/sprengning i byggetomt nær OVA's ledninger må utføres slik at ledningene ikke påføres setningsskader eller mekaniske påkjenninger. I dårlig grunn og ved dyp utgraving under hovedledningsnivå, foretas setningsmålinger eller avtale med OVA. Ved sprengning kan OVA kreve nyvelsemålinger på ledningene.

Påfylling eller avdekking av terreng over/ved hovedledninger må ikke foretas uten etter avtale med OVA.

Vannets stigehøyde er p.t. 236 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vannstyrket. Det leveres/kreves ikke installert renseanlegg.

Når hovedledninger mangler, må byggherren alltid be OVA om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. Før det søkes om byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens tilsynssekasjon. (Skjemaene fås i ekspedisjonen, Trondheimsveien 5, 8. etasje.)

Det er ikke hovedledning for overvann: ☒

1. Som hovedregel skal drensledning ikke tilknyttes spillvannsledning.
2. Det skal være min. 1,0 m høydeforskjell mellom laveste punkt som skal dreneres og utslippssted (f.eks. bekk, terreng grøft for stikkledninger eller hovedledninger).

Det er hovedledning for overvann: ☐

Når hovedledningen for overvann ligger høyere enn spillvannsledningen, må bygninger ikke legges lavere enn at drensvann kan føres til overvannsledningen.

Unntaksvis kan det dispenseres fra disse reglene etter nærmere vurdering.

Bemerkninger: ____

Oslo, 1 / 11 1989 (sign.) Pål Nordli Ragnvi Lindström
Åse Taagerud
OSLO BYPLANKONTOR

GNR. 123 BNR. 362
KROKLIVEIEN 11

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg ifølge "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone", vedtatt av bystyret 14.5.1986 med senere korreksjoner av 22.10.1986 og 26.8.1987, S-2864.

Ifølge plan- og bygningslovens pgf.70 skal bebyggelsen ha en avstand til nabogrense på minst 4m.
Ifølge veilovens pgf.29 skal avstand til midt vei være minst 12,5m.

Områdegrense for trafikkformål er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone" som følger vedlagt.

Oslo byplankontor, den 26.oktober 1989.
Planavdeling, ytre by.

Audhild Kvitle
Audhild Kvitle
e.bem.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539392
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 362.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 123, bnr. 362.

GNR. 123 BNR. 362

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1926.

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

1561 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



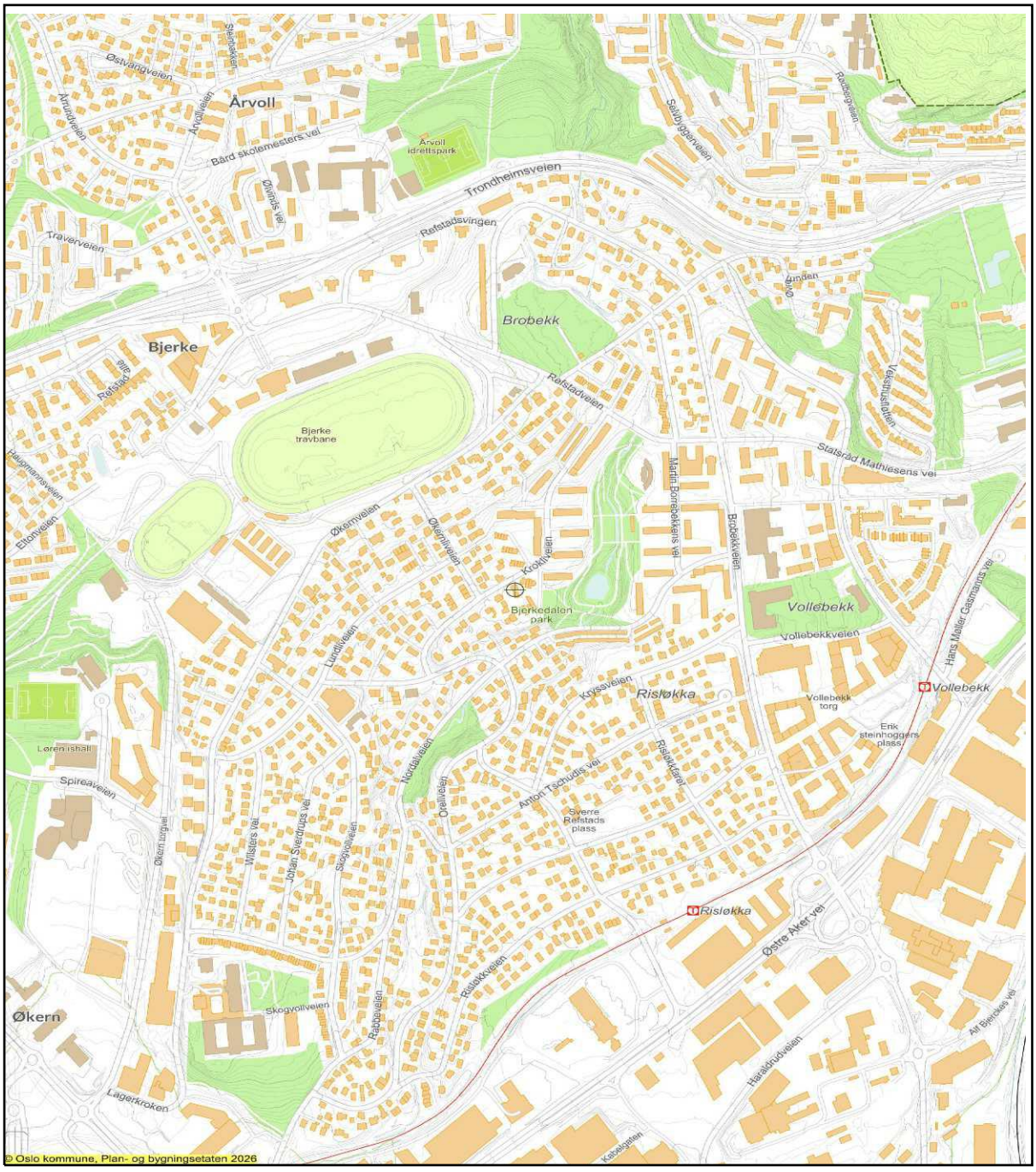
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


Økernliveien
Krokliveien
Krokliveien
Krokliveien
Krokliveien
10H
10I
12B
10G
10F
10E
10D
19A
19B
19C
19D
21
23
25
131.4
131.4
11B
11A
11C
9A
9B
7
5
13
Åpne i Norgeskart

Oversiktskart

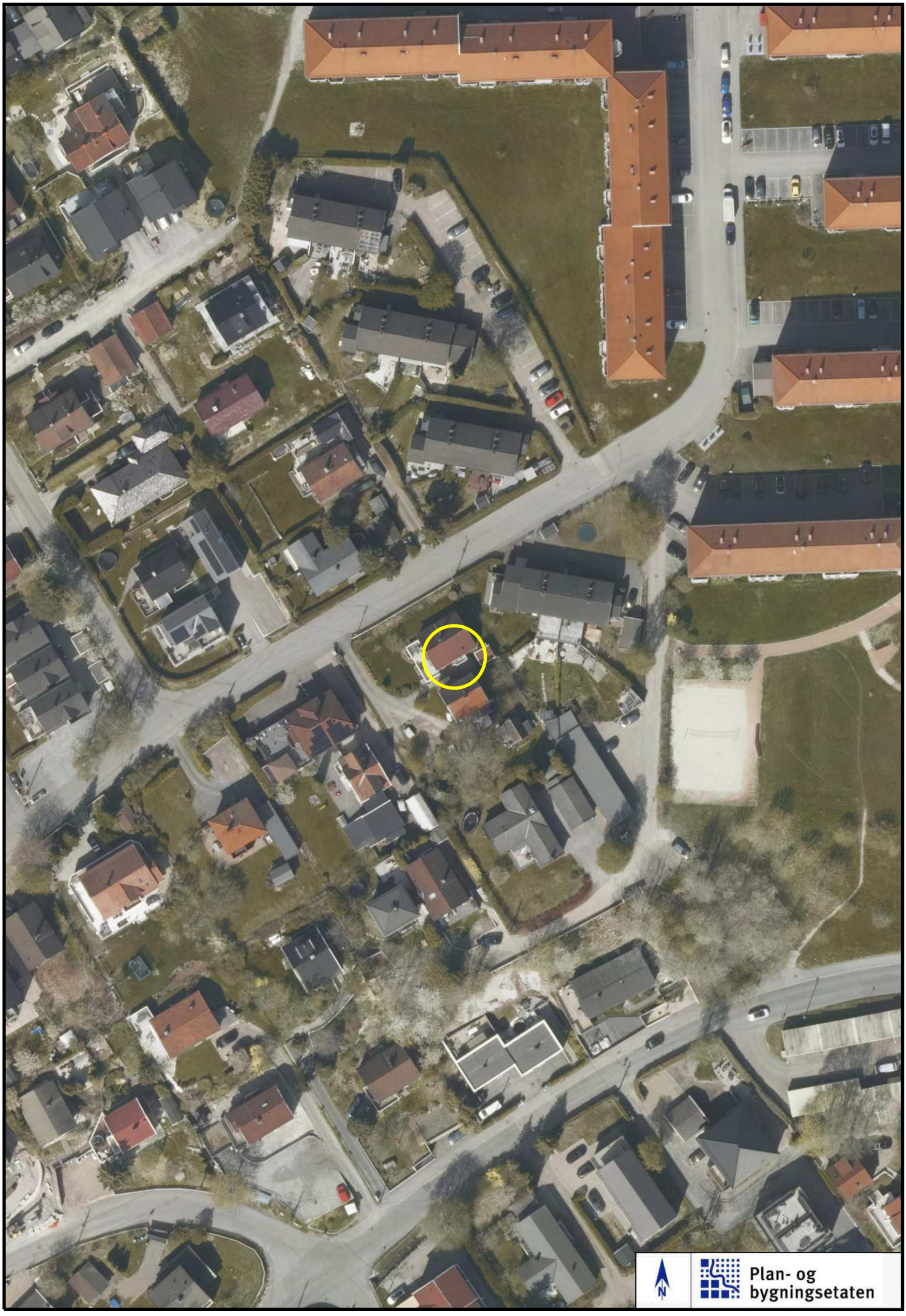
Adr.: Krokliveien 11 B

Gnr bnr : 123 / 362



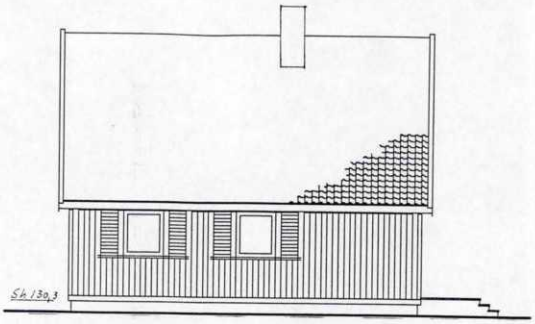
Dato: 07.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Krokliveien 11 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.09.2026

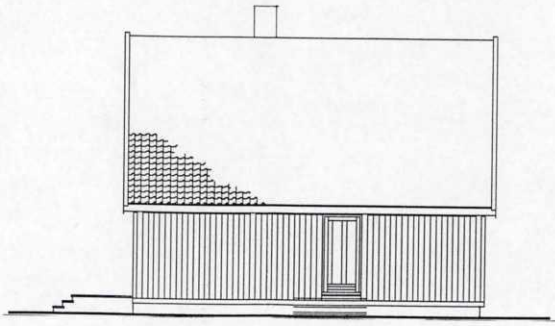


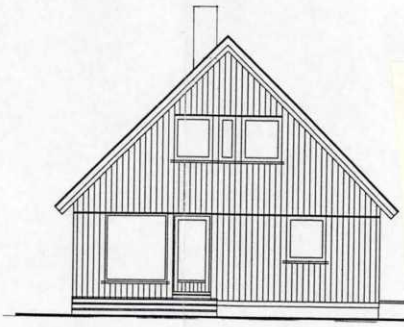


MOTTATT
9. JAN. 1990
Oslo Bygningskontroll

FASADE NORD-VEST

GAVL NORD-ØST



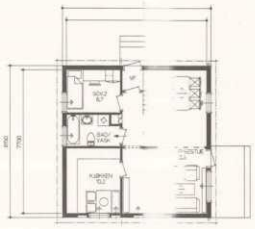


2

FASADE SYD-ØST

GAVL SYD-VEST

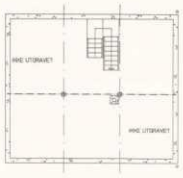
HUSTYPE: **ML.300** MOELVEN ENEBOLIGER 2391 Moelv 065 47000	BYGGHERRE: JAN FRODE OLSEN JERIKOVN. 53B, 1067 OSLO 10 BYGGEPLASS: KROKLIVN. 11, 0584 OSLO 5	FASADER	M=1: 100 TEGN. DATO 89-09-01 NR. 2.26647-2 REV.



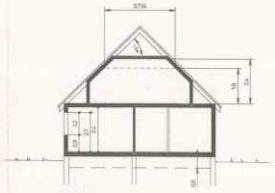
PLAN 1. ETAS



LOFTSPLAN



KJELLERPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

AREALER:	BRA	BRA_K	BA
HOVEDPLAN :	68.5 KVM	68.5 KVM	X 1.0 = 68.5 KVM
ETASJEPLAN :	44.2 KVM	44.2 KVM	X 0.6 = 26.5 KVM
SUM	113 KVM	113 KVM	95 KVM

1

HUSTYPE: ML.300

MOELVEN BYGG GRUPPEN AS

BYGGHERRE:
JAN FRODE OLSEN
JERIKOVN. 53B, 1067 OSLO 10

BYGGEPLASS:
KROKLIVN. 11, 0584 OSLO 5

PLANER OG SNITT

M=1:100

TEGN.

DATO 26.11.01

NR. 2.26647-1

REV. A

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

FERDIGATTEST
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted 123/0362 Krokliveien 11 B Jnr. 89/4946-Ø

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Enebolig

Byggherre Jan Frode Olsen
Jerikoveien 53 B, 1064 OSLO 10

Byggemelder Moelven Bygg Gruppen A/S
Dag Hammarskjøldsvei 49, 0585 OSLO 5

Ansvarshavende Tormod Hovda, c/o Moelven Brug A/S,
Dag Hammarskjøldsvei 49, 0585 OSLO 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo bygningskontroll, den 13. august 1991

Arild R. Johannessen
fung. overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 93.3.ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 79 – SIDE 134 NR. 118

AVSKRIFT AV SKJØTE DATERT 25. SEPTEMBER 1926 TINGLYST 15. OKTOBER 1926

«Skjøte . . . . . (Undertegnede ı erkjender at ha solgt likesom jeg herved i henhold til kjøpekontrakt) av 18/9-1923 skjøter og overdrar til herr Joh. Ludvig Olsen en . . . . . (parcel av min eiendom Økernlund gr. nr. 123) br. nr. 362 samt en skyld av 6 øre. Kjøpesummen kr. 1950.- nitten hundrede og femti kroner er avgjort. Sælgeren har oparbeidet gate 1313 langs . . . . . (den solgte tomt. Det fremtidige vedlikehold paahviler de tilstøtende parceller og hver i forhold til facadelængden. Fra kjøpekontrakten indtas: Kjøperen er bekjendt med reguleringskommissionens bestemmelser vedtat i møte 6. Juni 1923, hvilke bestemmelser kjøperen vedtar som bindende for sig. Kræver Kommunen en videre veiopareidelse langs tomten er denne selgeren uvedkommende. Da halv veigrund er indmaalt i tomten plikter kjøperen uten avslag i kjøpesummen at utlægge fornøden veigrund efterhvert som veioparbeidelse skal finde sted). Kjøperen maa taale at selgeren og andre parceleiere av Økernlund lægger vandledning over den solgte tomt. Enhver saadan ledning skal dog saavidt mulig lægges i en avstand, av ikke over 3 meter fra grænsen mot nabotomt. Det er . . . . . (kjøperen og senere eiere forbeholdt at foreta utgravning i tomten utenfor hvad der er fornødent til dens bebyggelse. Av den solgte tomt maa der ikke anlægges nogen bedrift som kan genere nabo ved støi, larm, ond lugt eller urenslighet saasom blikkenslagerværksted, garveri, svinehold videre end til husbruk o. lign., hvorimot hovedbøllets eier i saa henseende) staar frit. Da halv veigrund blir indmaalt i tomten pligter kjøperen uten avslag i kjøpesummen at utlægge fornøden veigrunn efterhvert som veioparbeidelse skal finde sted. Kjøperen er bekjendt med Reguleringskommissionens bestemmelser vedtat i møte 6. juni 1923, hvilke bestemmelser kjøperen vedtar som bindende for sig. Kræver kommunen en videre veioparbeidelse langs tomten er denne selgeren uvedkommende. Oslo den 25. september 1926. ı. Kjøpekontrakt stemplet for kr. 20.- vedlagt. (Som 108)».
https://media.digitalarkivet.no/view/21153/69

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21153/68

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 86 – SIDE 648 NR. 148

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 31. JULI 1929 TINGLYST 20. SEPTEMBER 1929

«Erklæring. Undertegnede . . . . . (der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av Akers formannskap, vedtatt i) møte. Gnr. 123, bnr. 362 tillates . . . . . (bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27[siste tall noe usikkert på grunn av tekst fra linjen over; min merknad]/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker idet der) bestemmes: 1. Krokliveien godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 4 meter bred kjørebane når den istandsettes efter byggetrafikken efter veivesenets anvisning. Kloakk anlegges efter vann- og kloakkvesenets bestemmelse. 2. Eieren . . . . . (må ved tinglest erklæring forplikte sig til, naar formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veien med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjærde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmesler.
Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Akers bygningsvesen.
Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5.) vedlegges. Oslo den 31/7-1929. Joh. L. Olsen. Som . . . . . (skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses paa) eiendommen. Johan L. Olsen. 86-72-113».
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/325

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/37

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 86 – SIDE 664 NR. 46

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 17. SEPTEMBER 1929 TINGLYST 27. SEPTEMBER 1929

«Erklæring. Skema nr. 17. Undertegnede eier av gnr. 123 bnr. 362 erklærer . . . . . (herved at ha vedtat følgende betingelser for tilladelse til anlæg av kloak med samlekum paa ovennevnte eiendom. Kloaksystemet staar for eierens egen regning og resiko. Ved anlegget maa efterhvert foretas de forandringer som Akers helseraad eller ingeniørvæsen maatte forlange, og det skal sløifes uten erstatning saafremt der skulde opstaa ulemper som ikke ved forbedringer lar sig avhjælpe. Anlægget maa tilknyttes offentlig kloak naar saadan er lagt frem i ikke større avstand end 32 m. fra tomtens grænse. Vandstanden i samlekummen maa ikke stige høiere end til indløpsrøret. Kummen maa da tømmes og indholdet enten spredes paa egen eiendom eller bringes bort. Denne erklæring kan tinglæses for min regning som heftelse paa) eiendommen. Oslo den 17. september 1929. Som . . . – . (skjøteindehaver samtykker jeg i at denne erklæring) tinglæses. Oslo den 17 september 1929. 86-100-132».
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/333

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. I tillegg henvises det i begynnelsen av dokumentet til skjema nr. 17. Jeg prøvde å bestille dette på Statsarkivet, men der fikk jeg beskjed om at skjemaene begynte på nr. 25. Jeg vet derfor ikke hva dette eventuelt inneholder, siden teksten over allerede er utfylt med informasjonen fra utgangsdokumentet.
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/51

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 88 – SIDE 459 NR. 26

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 26. APRIL 1930 TINGLYST 2. MAI 1930

«Erklæring. Undertegnede ·ier av gno. 123 bno. 362 erklærer herved at jeg er villig til aa tilknytte mitt anlegg til den nye vannledning saasnart det blir anledning. Denne erklæring kan tingleses paa eiendommen. Oslo den 26 april 1930

https://media.digitalarkivet.no/view/21162/231

Dagbokf. den 2. SEP. 1937
DAGB. NR. 9318 37
AVDELINGEN AKER

91

E R K L Æ R I N G

Ved Aker formannskapsbeslutning av 8.november 1934 er der bevilget kr. 2200 som bidrag til anlegg av 5" vann- med 9" kloakkledning i Økernliveien fra Lundliveien til Krokliveien med vannpost i krysset Økernliveien - Krokliveien.

Undertegnede eiere og skjöteinnehavere i Aker forpliktør herved sig og senere eiere til i fellesskap å garantere Aker Kommune en minste vannavgift pr. år svarende til 8% av kommunens utgifter til anlegget.

Såfremt ordinær vannavgift ikke dekker den garanterte minsteavgift, skal forskjellen utlignes med like stort beløp på samtlige eiendommer.

Det skal i tilfelle være naboer tillatt å före sine vann- og kloakkledninger frem til kommunens ledninger over våre eiendommer.

I mangel av enighet om hvor ledningene skal legges, treffer Aker vann- og kloakkvesen avgjörelsen. Vann- og kloakkvesenet kan også bestemme at ledningene skal föres utenom eiendommen om dette finnes rimelig.

Erklæringen kan tinglyses.

A k e r, den ..... 1936.

Gnr.	Bnr.	Eier	Skjöteinnehaver	Adresse
123	369			Krokklevv. 7
~~123~~	~~361~~			" 9
123	362			" 11
123	368			" 5
123	377			Økernlivn. 5
123	376			" 6

11/34/1 - Forlengelse av ledninger i Krokliveien.

274

Dagbokf. den 21. APR. 1939

DAGB. NR. 5616/1939
AVSKRIFT. AKER

E R K L Æ R I N G

Ved formannskapsbeslutning av 1o/11 1938 er der bevilget Kr. 1.2oo som bidrag til anlegg av 5" vannledning med 9" kloakk i Krokliveien fra Økernliveien og ca. 4o m. östover.

Undertegnede eiere og skjöteinnehavere i Aker forplikter herved sig og senere eiere til i fellesskap å garantere Aker Kommune en minste årlig vannavgift av Kr.96.-, svarende til 8% forrentning av Kommunens anleggsutgifter for vannledningen.

Såfremt ordinær vannavgift ikke dekker den garanterte minsteavgift, skal forskjellen utlignes med like stort belöp på samtlige eiendommer.

Det skal i tilfelle være naboer tillatt å före sine vann- og kloakkledninger frem til Kommunens ledninger over våre eiendommer, samt före tilsyn med ledningene og utföre nödvendig vedlikeholdsarbeide uten erstatning for grunn, men mot erstatning for forvoldt skade efter overenskomst eller lovlig skjönn. I mangel av enighet om hvor ledningene skal legges, treffer Aker Vann- og Kloakkvesen avgjörelsen. Vann- og Kloakkvesenet kan også bestemme at ledningene skal föres utenom eiendommen om dette finnes rimelig.

Denne erklæring kan tinglyses.

Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier	Skjöteinnehaver
123	361	Krokliveien 9		
123	362	- " - 11		

Værdi kr. 200,oo

Aker vann8 og kloakkvesen.

DAGB. NR. 6850/1939
AVSKRIFT. AKER

Dagbokf. den
15. MAJ 1939

88

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 123 bnr. 362 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk – til teknisk bruk.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger .....

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt – omlagt – med en diameter av 32 mm. (1¼") og uttatt fra den – offentlige – private – vannledning i Kroklieien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt – omlagt – med en diameter av 125 mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige – private – kloakk i Kroklieien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 13/5 1939

" " Do " " Do.

Skjøteinnehaverens underskrift ..... Eierens underskrift .....

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 2000 - 7. 38.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/9704/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:36

Kr 100.–

22 AUG 1959 9704

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

.....g.nr. 123 b.nr. 362 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 24. 6. 1959 for overtagelse av

Krohliveien fra Øhernliveien og østover ca. 70 l.m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Veien overtaes til kommunalt vedlikehold når den er opparbeidet med 6,0 m kjørebane og 2,0 m fortau.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 20. august 1959

eier. hjemmelsinnehaver.

Sven - Erik HALLGREN o. r. sakfører OSLO

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/10965/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

15 SEP 1959 10965-1

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Grnr. 123 Brnr. 362 Krokliv 11 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 15/12 19.59

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/18422/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:36

DAGBOKFØRT
16. JUL. 81 18422
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr. 183 Bnr. 342

Undertegnede eier samtykker herved i at min nabo-eiendom

Gnr. 183 Bnr. 356

bebygges inntil 1½ m min grense, som byggemelding jnr. 81-2491 viser, i det jeg i henhold til bygningslovens § 70.2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygnings-råds samtykke.

Oslo, den 9/7-81

.....
eier/festers underskrift

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

DAGBOKFØRT

19. JUNI 90 036643

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv.firma Hovind, Næss & Sørensen	Øvre Slottsgt. 6, 0157 Oslo 1	42-50-96

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
123	362		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Doknr 36643 Tinglyst 19.06.1990 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/2	21		
2	B	1/2	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2/2	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
11/5-90	
Sted	
Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

SITUASJONSKART

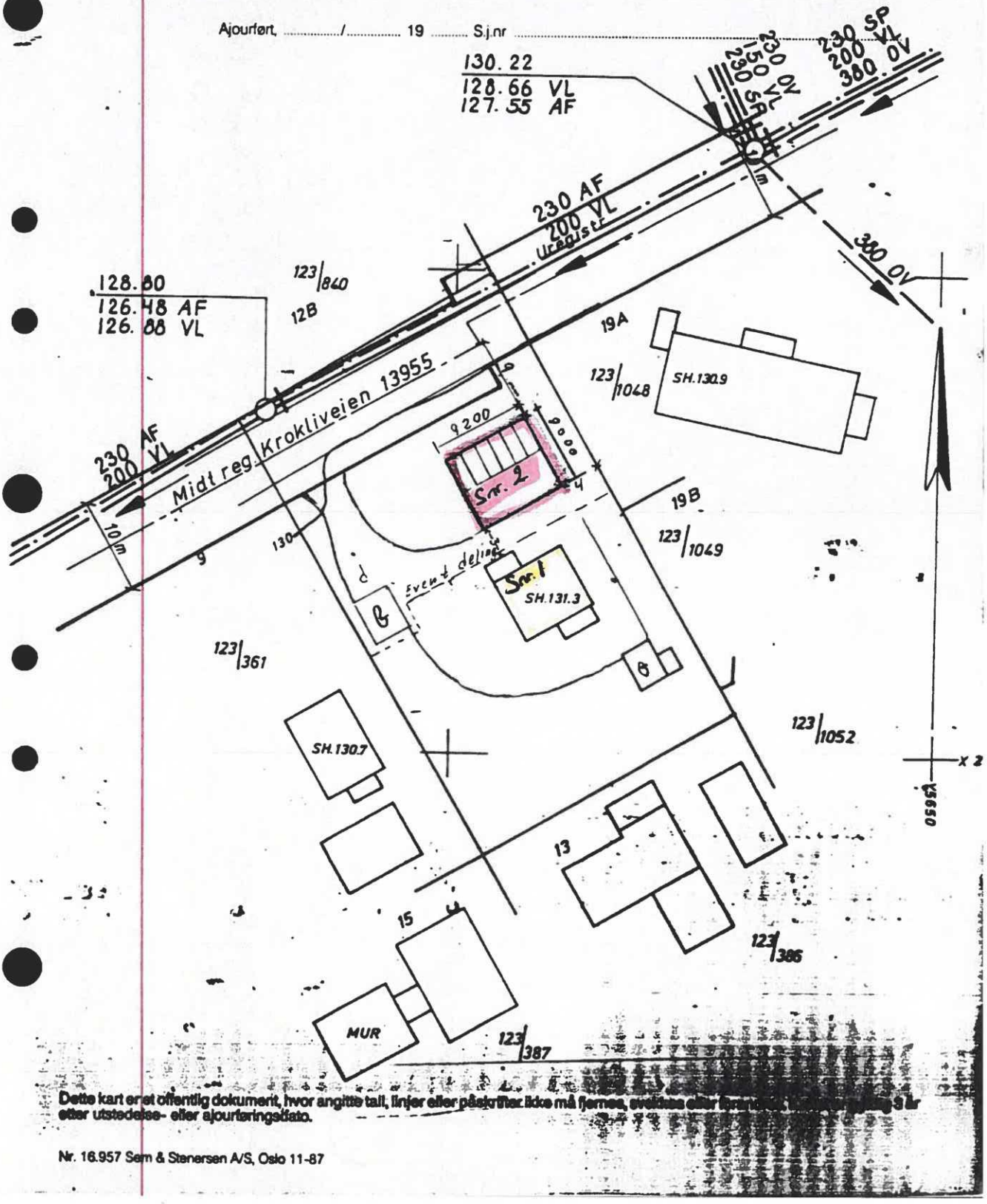
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTRERNR Gnr. 123 bnr. 362 AV BNR 2 AREAL 1562.3 m²

ADRESSE Krokliveien 11 KARTBLAD NOH5 G5

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 20 / 10 19 89 S.j.nr 359/89 EN/ILK

Ajourført ... / ... 19 ... S.j.nr ...



Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, endres eller forringes. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelses- eller ajourføringsdato.

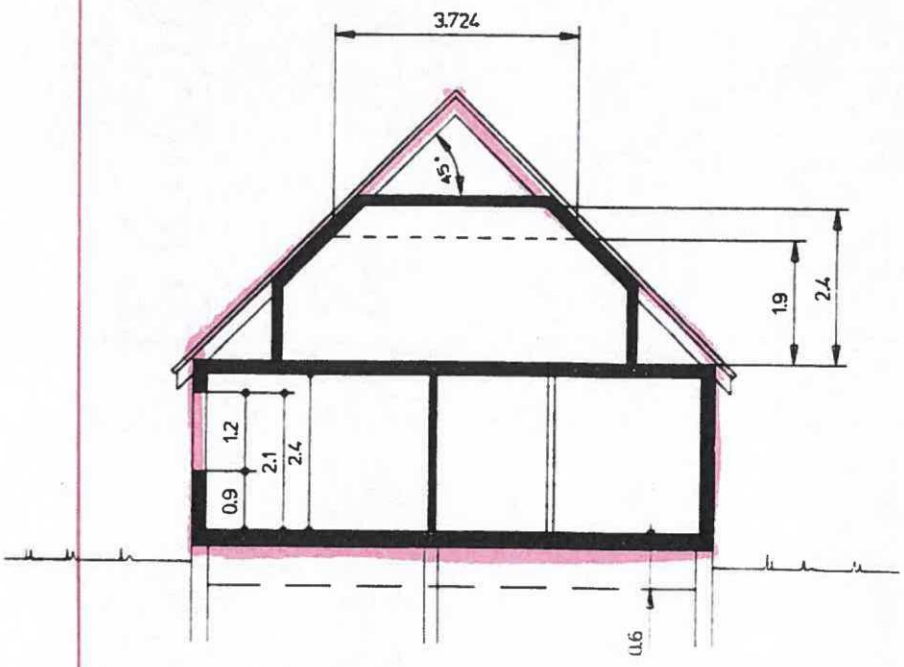
Nr. 16.957 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

Skala 6

Sektjon nr. 8
plan snitt



SNITT

	BRA	BRA K	BA
AN :	68.5 KVM	68.5 KVM	X 1.0 = 68.5 KVM
PLAN :	44.2 KVM	44.2 KVM	X 0.6 = 26.5 KVM
	113 KVM	113 KVM	95 KVM

10

PLANER
OG
SNITT

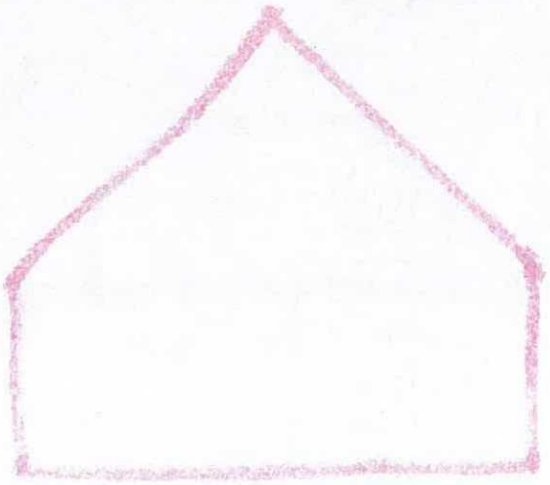
M=1:100

TEGN. DATO

NR. 2.26647-1

REV. A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

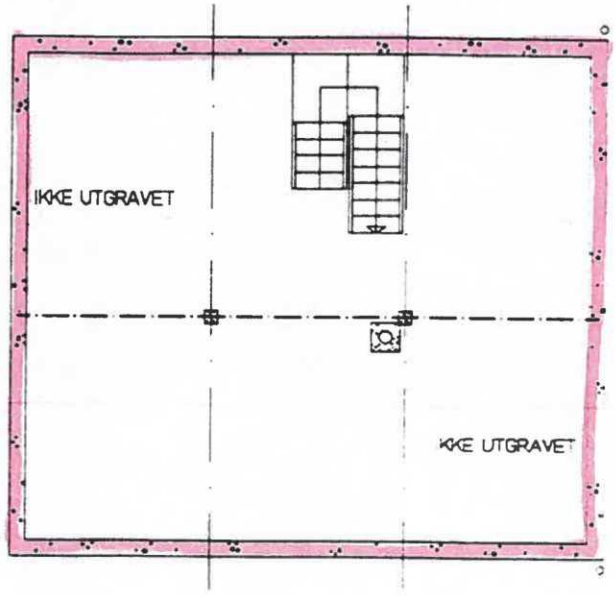


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

Skala 1

Tilbygg nr 2

Kjeller plan



KJELLERPLAN

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

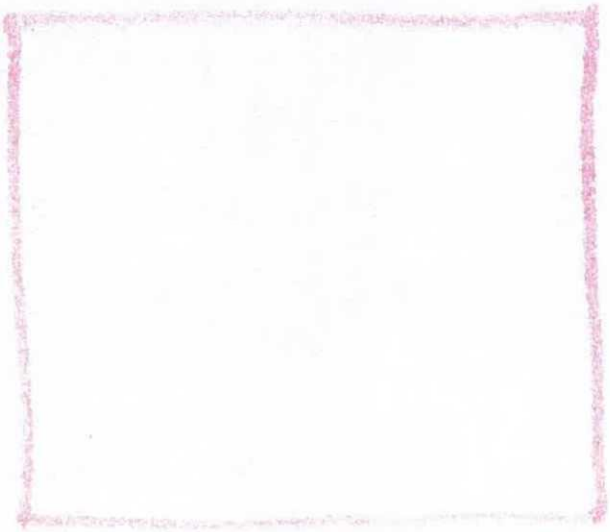
AREAL
HOVED
ETAS.
SUM

HUSTYPE: **ML.300**

MOELVEN BYGG GRUPPEN AS
2391 Moelv 065 47000

BYGGHERRE:
JAN FRODE OLSEN
JERIKOVN. 53B. 1067 OSL

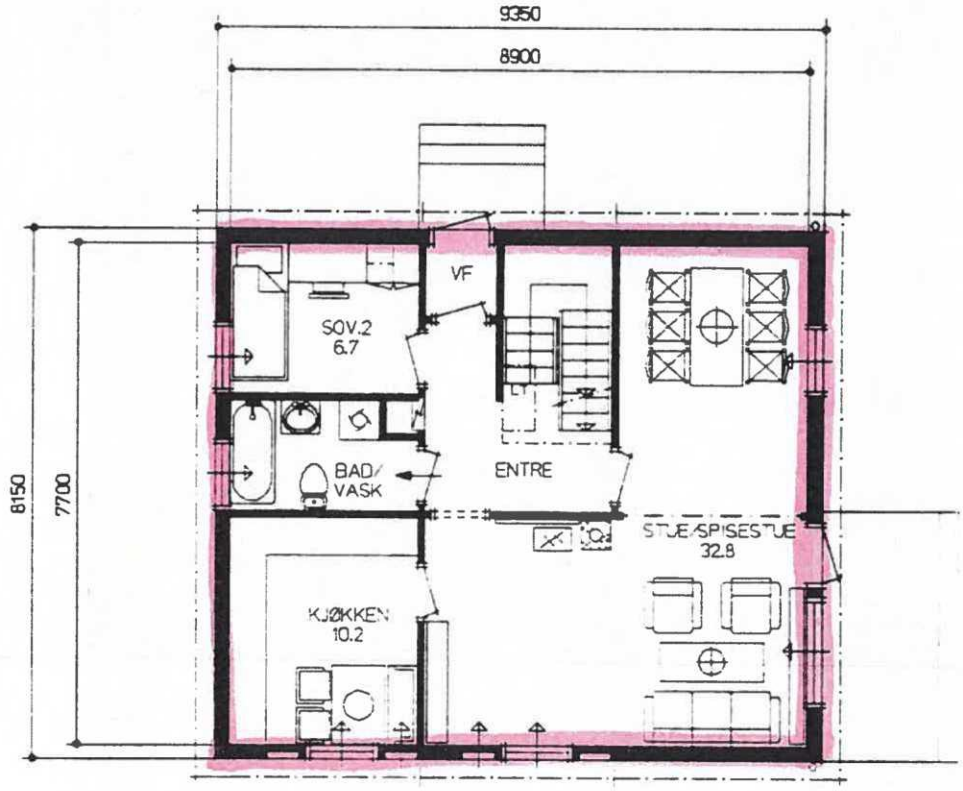
BYGGEPLASS:
KROKLIVN. 11. 0584 OSLO



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

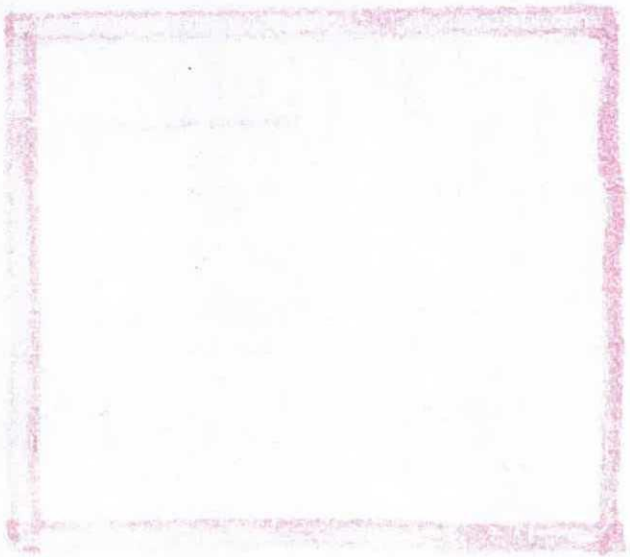
Side 8

Selbjørnsr. 2
plan 1. etg.



PLAN 1. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37



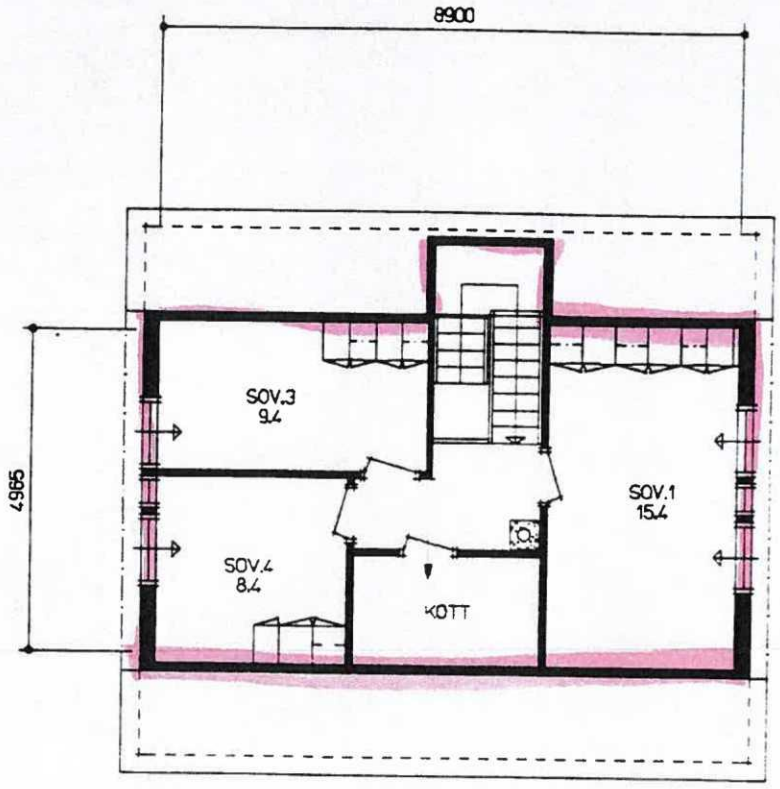
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37



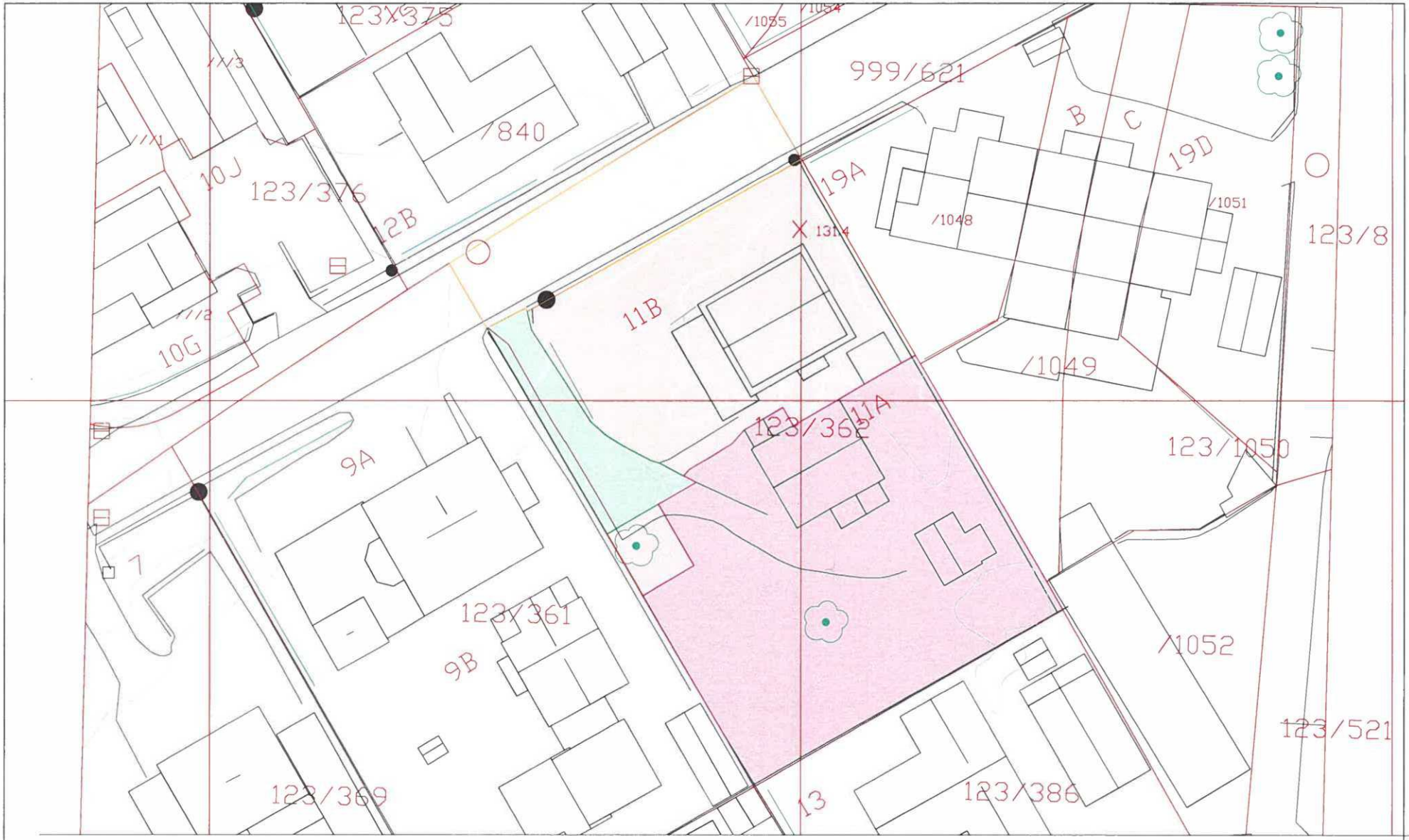
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/36643/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:37

Side 9

Leilighet nr. 2
plan loft



LOFTSPLAN



Vedtekter for eiendommen Krokliveien 11. Vedlegg A: Arealfordeling med to boliger på eiendommen

- Kommunal vei på eiendommen
- Felles innkjørsel
- Arealer disponert av Krokliveien 11A
- Arealer disponert av Krokliveien 11B



Vedtekter for eiendommen Krokliveien 11. Vedlegg B: Arealfordeling med tre boliger på eiendommen

- Kommunal vei på eiendommen
- Felles innkjørsel
- Arealer disponert av Krokliveien 11A
- Arealer disponert av Krokliveien 11B
- Arealer disponert av Krokliveien 11C

Vedtekter eiendommen Krokliveien 11

Revisjon: 0, Dato:24.09.2026

Dette dokumentet spesifiserer vedtekter for sameiet Krokliveien 11 i Oslo kommune, med gårdsnummer 123 og bruksnummer 362.

Det er pr. dags dato 2 eneboliger på eiendommen, samt at det er gitt rammetillatelse for oppføring av en enebolig til på arealene som tilhører Krokliveien 11A. Det vil være en byggeperiode mens bygging av ny bolig, Krokliveien 11C, og renovering av eksisterende bolig i Krokliveien 11A utføres.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for Krokliveien 11 faktureres fra kommunen felles for alle seksjoner til en av seksjonseierne 4 ganger pr. år.

Disse kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsgebyr.

Seksjonseieren som mottar fakturaen videreformidler denne til øvrige seksjonseiere uten unødig opphold og spesifiserer hvilket kontonummer øvrige seksjonseiere skal betale sin andel av de kommunale avgiftene til.

Seksjonseieren som mottar fakturaen fra kommunen er ansvarlig for at denne betales til forfall, forutsatt at øvrige seksjonseiere har betalt sin andel til spesifisert kontonummer innen forfall. Dersom betaling av faktura for kommunale avgifter blir forsinket på grunn av manglende innbetaling fra en av seksjonseierne vil denne seksjonseieren måtte betale evt. gebyrer, renter, eller lignende som påløper.

Fellesgjeld

Det er pr. dags dato ingen fellesgjeld for eiendommen. Det kan ikke tas opp fellesgjeld på eiendommen eller andre felles kostnader uten at samtlige seksjonseiere har samtykket skriftlig til dette.

Fordeling av arealer på eiendommen

Fordeling av arealer på eiendommen mellom de ulike seksjonene er vist i vedlagte tegninger. Vedlegg A viser fordeling av arealer med situasjonen pr. dags dato med to boliger

på eiendommen. Vedlegg B viser fordeling av arealer etter bygging av en tredje bolig på eiendommen.

Hver av seksjonseierne er selvstendig ansvarlig for alle utgifter for sin bolig, samt ansvarlig for skjøting, oppgradering, vedlikehold, snørydding etc. for sine arealer.

Eier av Krokliveien 11 A her rettighet til å benytte areal som er vist som areal tilhørende Krokliveien 11B i område umiddelbart inntil Krokliveien 11A for å utføre nødvendig vedlikehold, oppgradering etc. av egen bolig. Arbeidene som utføres inne på arealer tilhørende Krokliveien 11B skal utføres slik at det ikke er til unødvendig hinder eller sjenanse for Krokliveien 11B.

Eier av Krokliveien 11C her rettighet til å benytte areal som er vist som areal tilhørende Krokliveien 11A i område umiddelbart inntil Krokliveien 11C for å utføre nødvendig vedlikehold, oppgradering etc. av egen bolig. Arbeidene som utføres inne på arealer tilhørende Krokliveien 11A skal utføres slik at det ikke er til unødvendig hinder eller sjenanse for Krokliveien 11A.

Eier av Krokliveien 11B her rettighet til å benytte areal som er vist som areal tilhørende Krokliveien 11A i område umiddelbart inntil bod tilhørende Krokliveien 11B for å utføre nødvendig vedlikehold, oppgradering etc. av boden. Arbeidene som utføres inne på arealer tilhørende Krokliveien 11A skal utføres slik at det ikke er til unødvendig hinder eller sjenanse for Krokliveien 11A.

Felles innkjørsel og kommunalt veiareal

Innkjørsel og del av eiendom benyttet til kommunal vei er felles eiendom, og er markert på vedlegg A og B. Alle seksjonene er likeverdig ansvarlig for gjennomføring av vedlikehold, snørydding, strøing, feiing, spyling etc. av felles innkjørsel.

Vedlegg

- Vedlegg A: Arealfordeling med to boliger på eiendommen
- Vedlegg B: Arealfordeling med tre boliger på eiendommen

Signatur

Krokliveien 11A
Gnr/Bnr/ Snr 123/362/1

Dato: 24.09.26
Signatur:..

Krokliveien 11B
Gnr/Bnr/ Snr 123/362/2
Ingvild Buset Bergvad og Jone Stangborli

Dato: 24.09.26
Signatur:.


TRE SØKES FELT
GRESS
Avrenning over terreng
Grønn vannvei
Regnbed
Overløp fra regnbed
Flomvei
K +195,0 5m2
Kotehøyde og areal for regnbed målt på maks vannspeil
OV-/husdren-/sandfangskum
Takrennenedløp
Takrenneutkast
Vannrenne, steinhelle el.l.
Drensrenne, AcoDrain el.l.
Min. 100mm tett/glatt OV-rør
Min. 100mm slisset drensrør
Snølagring
Pukk-/steinfylling
NYTT TRE
NYTT TRE
GRESS
TERRASSE
P
P
P
P
BUSKER
Regnbed
GRUS
Regnbed
BUSKER
Snølagring
Snølagring
BUSKER
BELEGNINGSSTEIN
BELEGNINGSSTEIN
TERRASSE
0.62
A01 30.06.23 REVIDERTE SØKNADSTEGNINGER
A00 24.03.23 SØKNADSTEGNINGER
Målestokk: 1:25(1:50)
Format: A1(A3)
Prosj: KROKLIVEIEN 11A
Tegn: UTOMHUSPLAN
Fase: SØKNAD
Ingkontroll: AKT/AKT
Prosjnr: P2017
Tegnr: A03
Tiltakshaver: ERLEND SKALLEBERG
Huga AS
HUGA

Krokliveien 11B

Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	7 min 2.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	16 min 1.3 km
Kuben videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Risløkka Linje 60	5 min 0.4 km
Vollebekk Linje 4, 5	13 min 1 km
Alna stasjon Linje L1	22 min 1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.4 km

BARNEHAGER

Orelia barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 0.3 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	8 min
Rema 1000 Vollebekk	10 min

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	17 min
Vitusapotek Vollebekk	10 min
Linderud Vinmonopol	18 min

SPORT

Økernbråten balløkke	4 min
Vollebekkveien skole	10 min
Feel24 Økern Brobekk	6 min
Fitness24Seven Bjerke	12 min

«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

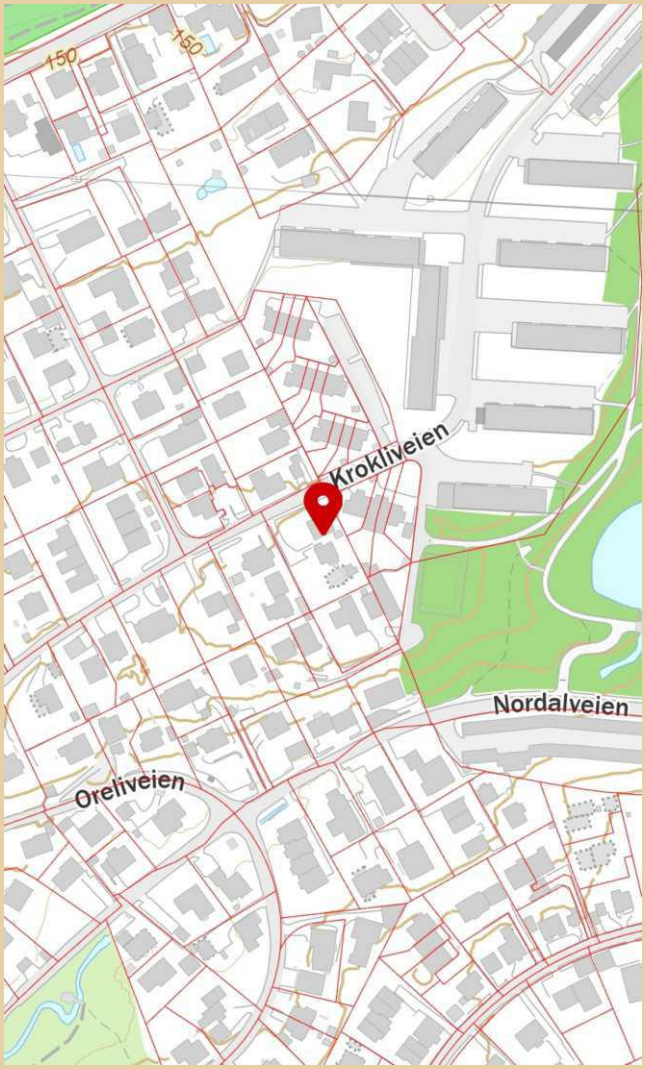
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

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 11 B, 0584 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 362, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@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.
