

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780
E-post kaja.hestas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.
TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Omkostn.: Kr 273 850,-
Total ink omk.: Kr 11 173 850,-
Selger: Fremja Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 219/240 kvm
Tomtstr.: 276.4 m²
Soverom: 7
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 1192
Oppdragsnr.: 1006250189

Sjelden mulighet!
Innholdsrik enebolig med
gode utleiemuligheter -
Oppussingspotensial

Velkommen til Kryssveien 4B!
Dette er en innholdsrik, kjedet enebolig over tre plan med svært godt potensial. Boligen er et perfekt prosjekt for deg som drømmer om å skape ditt eget hjem eller ønsker en bolig med solide utleiemuligheter. Her får du hele syv soverom, fire bad, et toalettrom, badstue og vaskerom, samt både balkong, terrasse og hage - alle med vestvendt beliggenhet.

Boligen er i dag innredet med tre utleiedeler: to 3-roms leiligheter og én hybel. I tillegg er det potensiale for å etablere ytterligere to hybler. Dette gir stor fleksibilitet.

Boligen har et tydelig oppussingsbehov, men det solide arealet, planløsningen og beliggenheten gir et fantastisk utgangspunkt for den som ønsker å tilføre boligen ny glød og verdi.



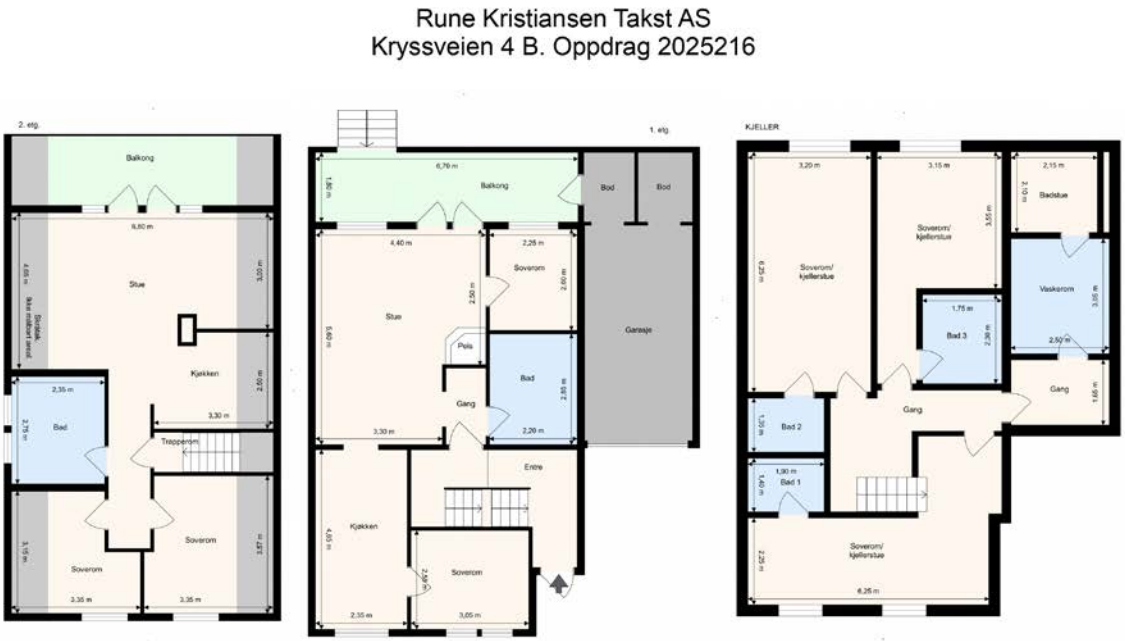
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen44
Tilstandsrapport73
Egenerklæring 130
Energiattest 160
Nabolagsprofil 164
Forbrukerinformasjon 221
Budskjema 222

Kryssveien 4B

Plantegning Kryssveien 4B

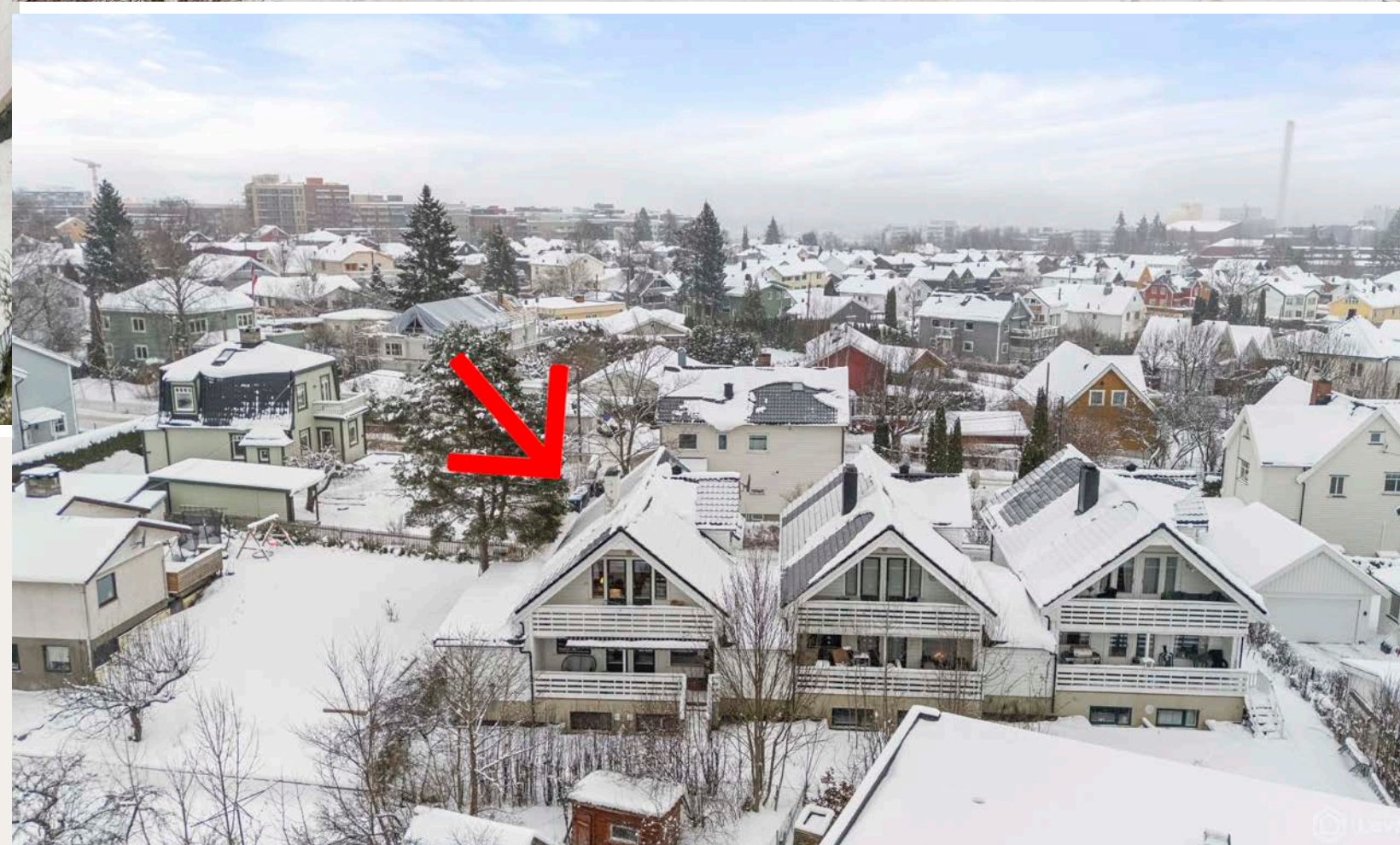
Alle plan



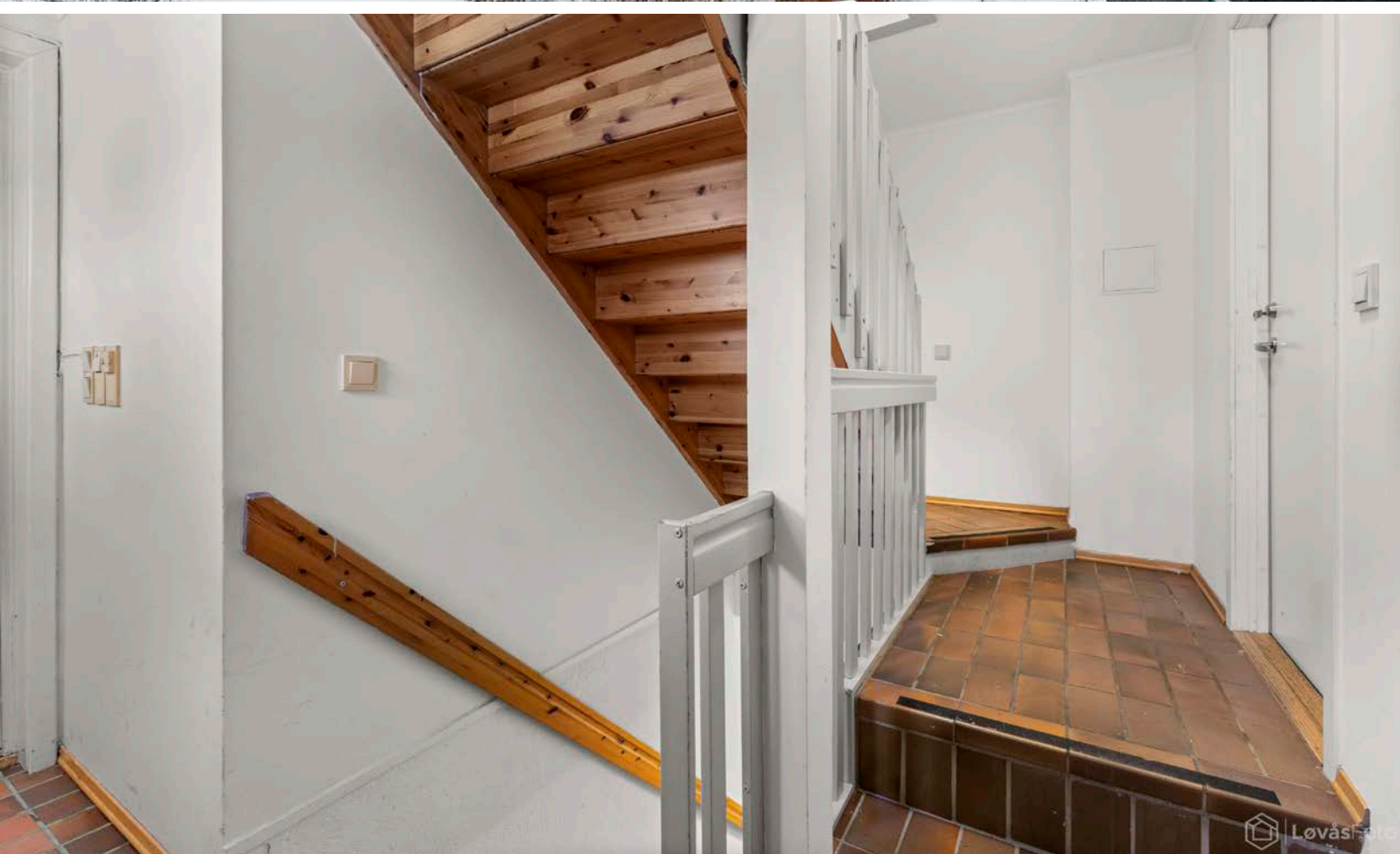
Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Dette er en innholdsrik, kjedet enebolig over tre plan med svært godt potensial. Boligen er et perfekt prosjekt for deg som drømmer om å skape ditt eget hjem eller ønsker en bolig med solide utleiemuligheter. Her får du hele syv soverom, fire bad, et toalettrom, badstue og vaskerom, samt både balkong, terrasse og hage. Boligen er i dag innredet med tre utleiedeler: to 3-roms leiligheter og én hybel. I tillegg er det potensiale for å etablere ytterligere to hybler. Boligen har et tydelig oppussingsbehov.



Første etasje

Plantegning første etasje

1. etasje



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



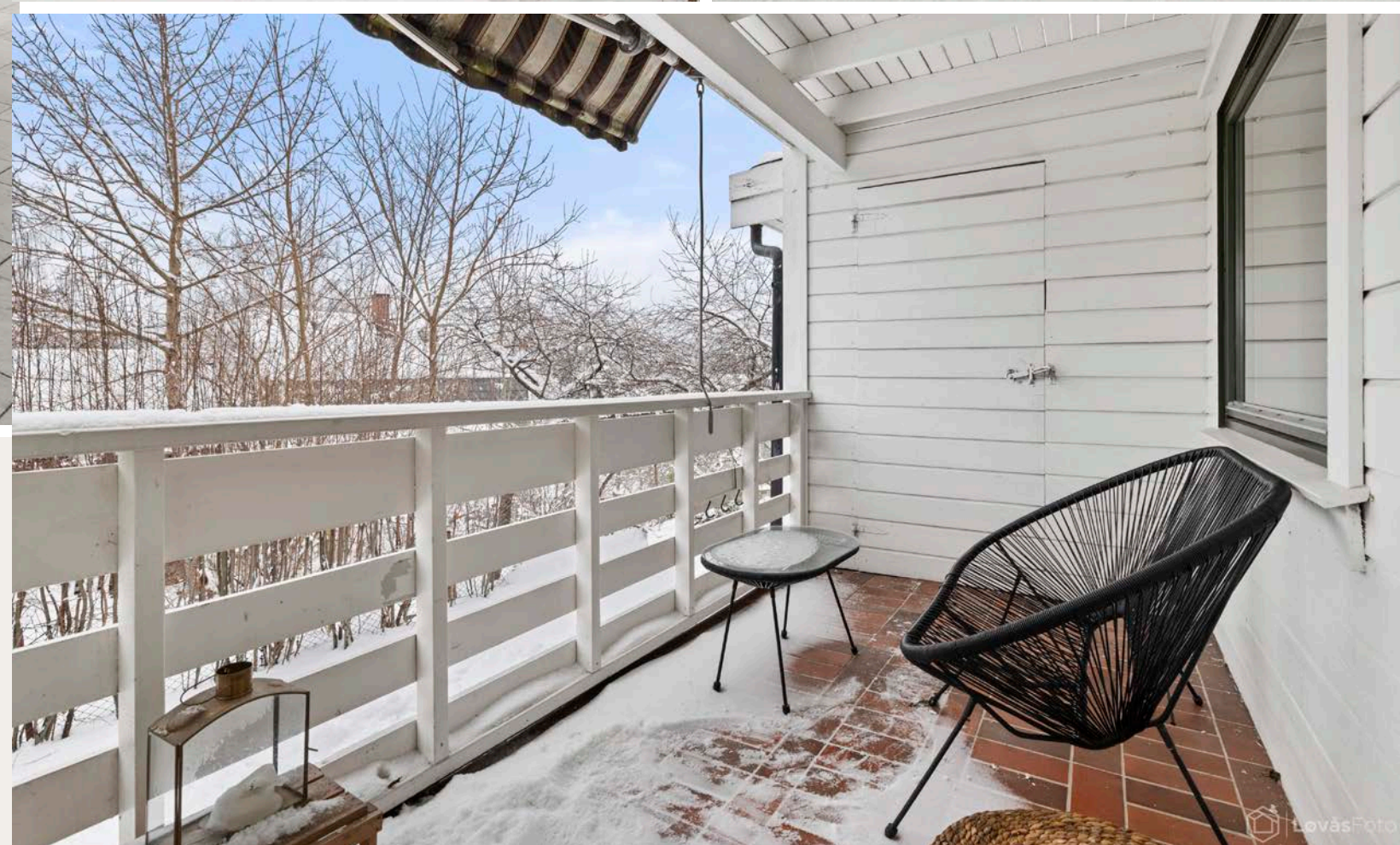
Første etasje består av stue, kjøkken, to soverom, bad, entré, garasje og bod. Etasjen er lys og gjennomgående med enkel standard – et godt utgangspunkt for deg som ønsker å pusse opp eller tilpasse etter eget ønske. Planløsningen gjør boligen ideell både som egen bolig og for utleie.

Det nederste bildet på høyre side er digitalt stylet og renoverert. Det er kun ment som inspirasjon, og avvik på størrelsesforhold og annet kan forekomme.





I stuen er det etablert peis som gir et hyggelig oppholdsrom. Herfra er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 12 kvm med gode solforhold. Terrassen har direkte tilgang til en romslig utendørs bod, og herfra går trapp ned til en vestvendt og usjenert hageflekk på sommerstid.





Kjøkkenet har god skap- og skuffeplass samt et lyst karnappvindu som slipper inn naturlig lys. Flere av rommene i etasjen, blant annet stuen, har gulvvarme.

Begge soverommene er av god størrelse, der hovedsoverommet vender ut mot terrassen, mens det andre vender mot gårdsplassen.





Badet inneholder klosett, badekar, dusjhjørne, servant og skap med speilfront. I tillegg finnes entré, garasje og bod praktisk plassert i samme plan.

Det nederste bildet på venstre side er digitalt stylet og renovert. Det er kun men som inspirasjon. Avvik på størrelsesforhold og annet kan forekomme.



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Kryssveien 4B. 0583 OSLO

GNR.123 BNR. 1192 SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedssleie: 21 000 - 22 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedssleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 20/01-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

UTLEIEMEGLEREN SINSEN AS

Helle Terjesen

48068103

helle.terjesen@utleiemegleren.no



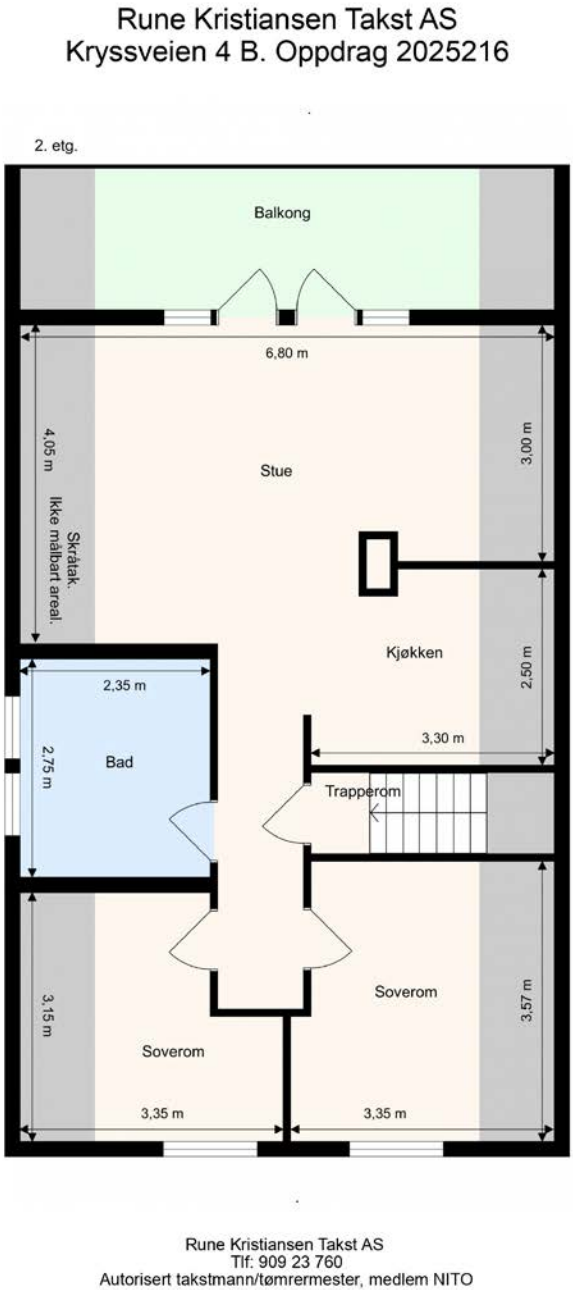
Utleieestimatet viser estimerte leieinntekter for utleie av første etasje og andre etasje hver for seg.

Første etasje estimert utleieverdi: 21 000 - 22 000 pr. mnd i følge utleiemegler
Andre etasje estimert utleieverdi: 21 000 - 22 000 pr. mnd i følge utleiemegler

Andre etasje

Plantegning andre etasje

2. etasje



Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



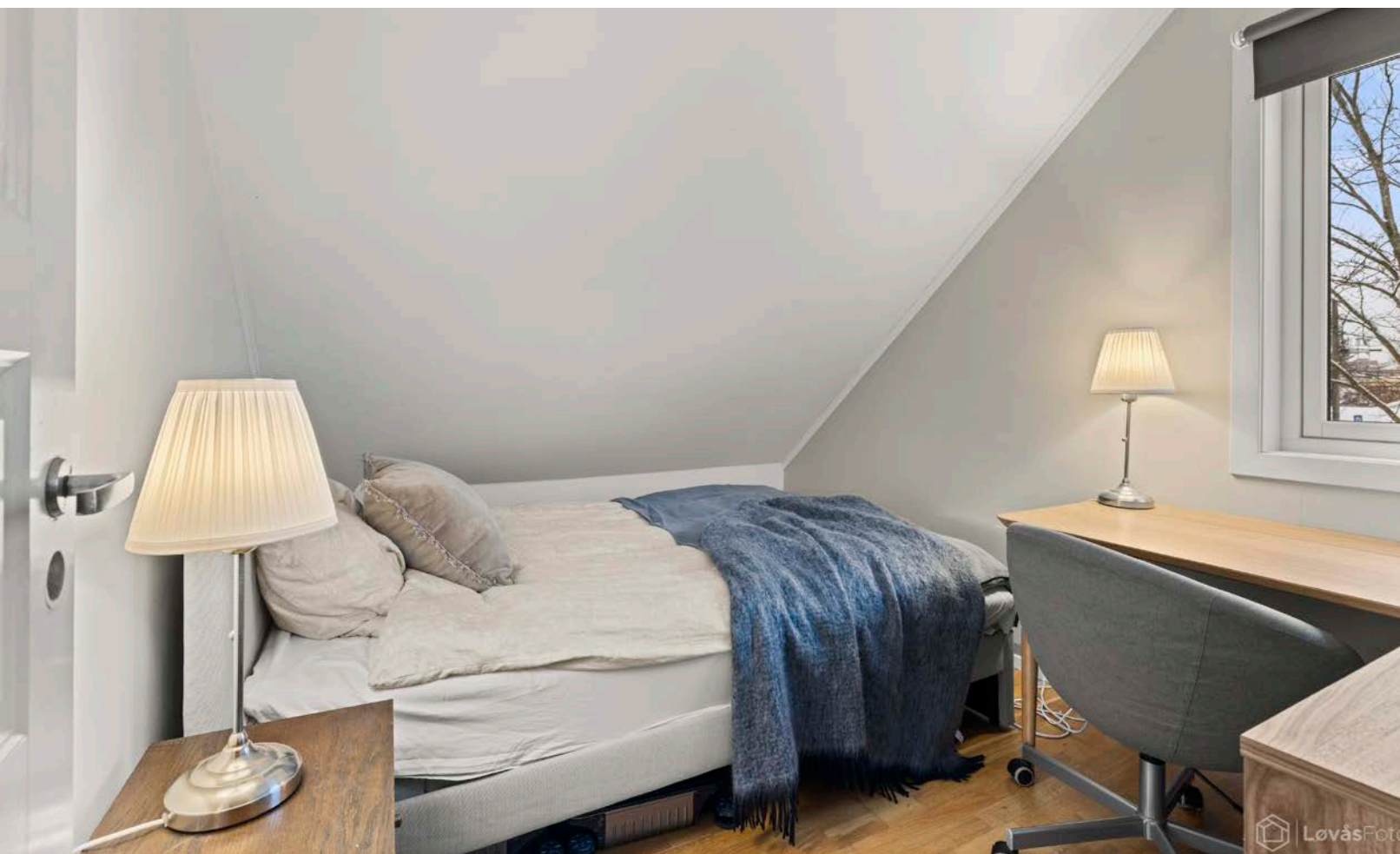
Via trappen fra inngangen i første etasje når du boligens andre etasje.





Kjøkkenet går over to flater og er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap. Det er praktisk lagt til rette for daglig bruk, samtidig som rommet åpner for oppgradering etter behov.

Etasjen har to gode soverom. Badet er innredet med klosett, servant, badekar med dusjfunksjon samt opplegg for vaskemaskin.

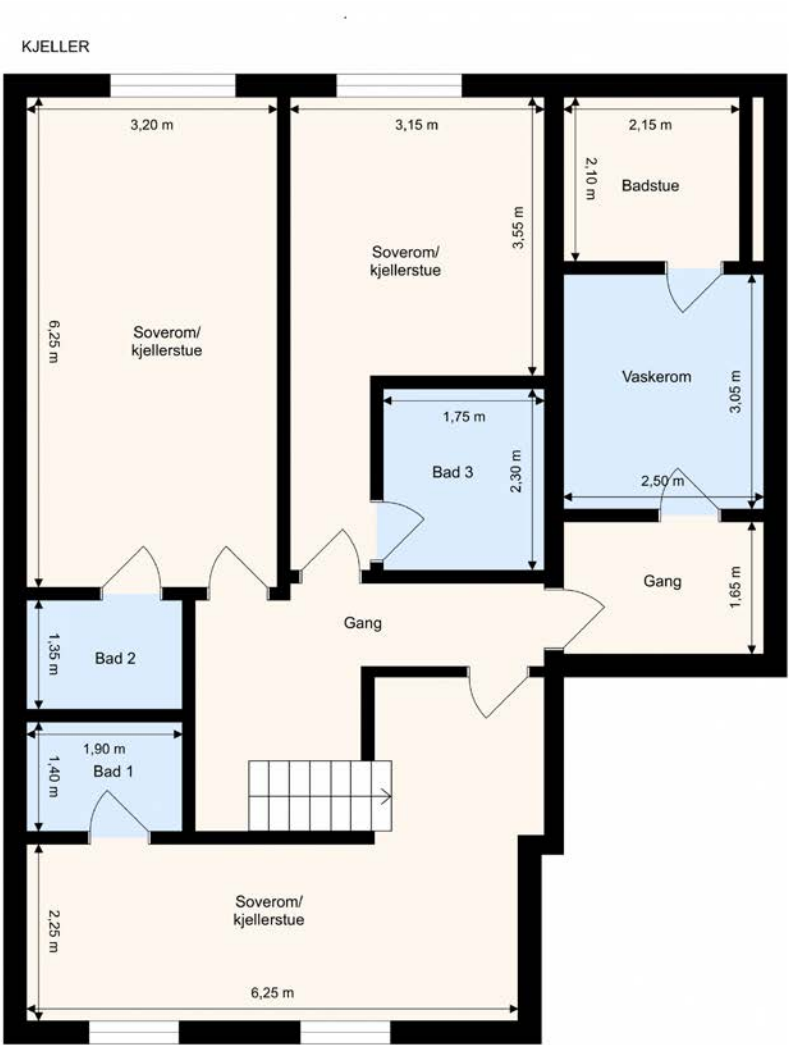


Underetasje

Plantegning underetasje

Kjeller

Rune Kristiansen Takst AS
Kryssveien 4 B. Oppdrag 2025216



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

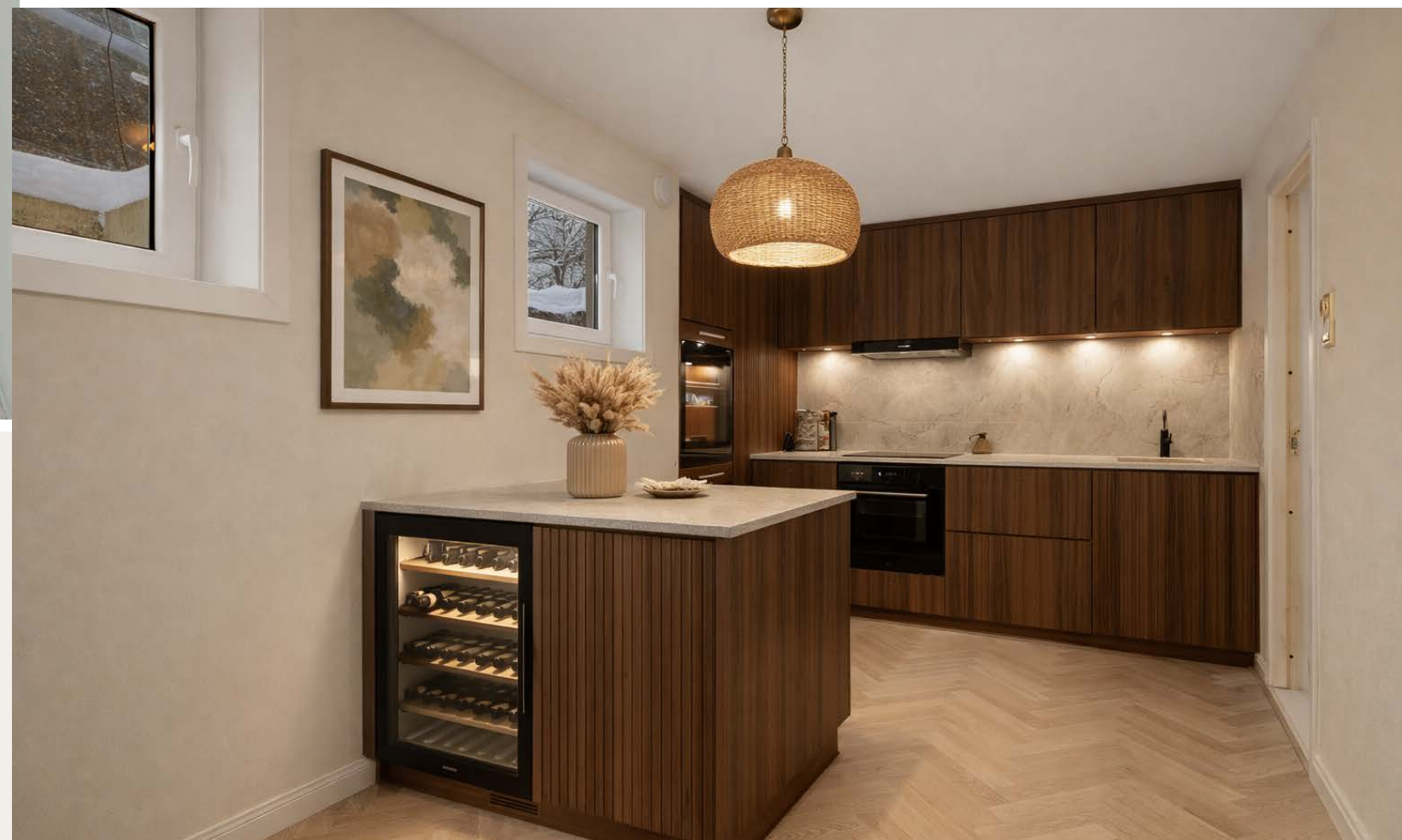
Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligens underetasje består av oppholdsrom med kjøkken, to øvrige oppholdsrom, tre bad/toalettrom, vaskerom, badstue og gang. Etasjen gir mange muligheter for både egen bruk og utleie.

Kjøkkenet i underetasjen kan deles inn i egne soner, og gir et godt utgangspunkt for å etablere en hybel med enkel tilgang til eget bad. Rommet kan møbleres som kombinert stue og soveplass, eller benyttes som del av hovedboligen.

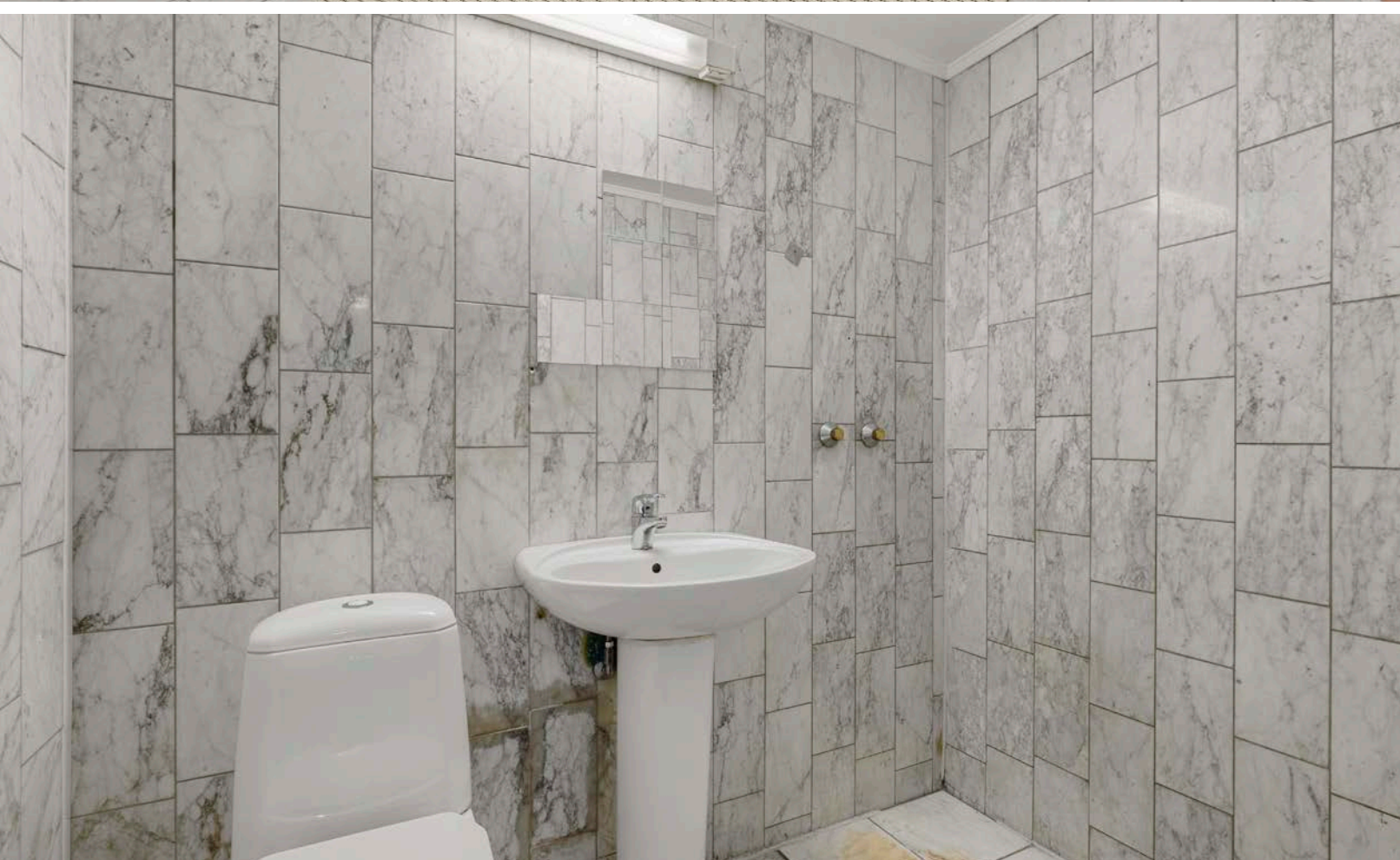




Underetasjen inneholder totalt to bad og ett separat toalett. Alle soverom her har fått varig oppholdsgodkjenning fra Plan- og bygningsetaten og har inngang til eget toalett – en løsning som gjør det enkelt å tilpasse de øvrige rommene i etasjen til hybler ved små grep.

Det nederste bildet på høyre side er digitalt stylet og enovert. Bildet er kun ment som inspirasjon. Avvik på størrelsesforhold og annet kan forekomme.







Etasjen har i tillegg et praktisk vaskerom med inngang til badstue. Badstuen er utstyrt med badstueovn, men denne er ikke testet, og det gis ingen garantier. Alle bad og toalettrom bør renoveres, og dette er tatt høyde for i prisantydningen.

Den estimerte utleieverdien på neste side tar utgangspunkt i utleie av hybelen som inneholder både kjøkken og bad.





UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Kryssveien 4B - Hybel. 0583 OSLO

GNR.123 BNR. 1192 SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 11 500,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 20/01-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

UTLEIEMEGLEREN SINSEN AS

Helle Terjesen

48068103

helle.terjesen@utleiemegleren.no



Velkommen til visning!



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 240 m²
TBA: 21 m²

1.Etasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 69 m² Hall/trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e: 21 m² Garasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m² Balkong

2.Etasje

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 54 m² Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
9 m² Balkong

Kjeller

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 96 m² Hall/trapperom, 3 stk soverom, 3 stk. bad, vaskerom og badstue.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fra 1.etasje er det utgang til hage. Hagen er ikke delt opp med tydelig skille, og disponeres av eier

etter hageareal som ligger foran gjeldende seksjon. Selger spleiset på en snøfreser (ca 20.000 delt på 3 husstander) med de to naboene som de deler innkjørsel med. Dette har hittil fungert slik at det er innerste nabo som freser bort snøen på felles arealer og ut til Kryssveien. Kjøper vil få bruksrett til snøfreseren.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue 2. etg. Ca. 240 cm.
Takhøyde i stue 1. etg. Ca. 238 cm.
Takhøyde i oppholdsrom i kjeller er målt til ca. 225-230 cm.

2. etg.
Bra-i (Målbart areal): 54 kvm.
+ALH (Areal med lav takhøyde): 17 kvm.
=Totalt gulvarealareal for loftet: 71 kvm.
(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 71 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)

Det er ingen innvendige lagringsrom/bodarealer innvendig i boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

276.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gårds plass, gressplen, og hekk som omkranser hagen mot vest og nord.

GNR. 123 BNR. 1192 er ifølge eiendomsregisteret i Oslo opprettet den 20.06.1996.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført

i eiendomsregisteret i Oslo er 277 m².
Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1: 1000.
Eiendommen består av 1 teig.

Beliggenhet

Risløkka i Oslo er et fantastisk og rolig boligområde, perfekt for storfamilier som søker trygghet og plass til alle. Kryssveien 4B ligger idyllisk plassert i dette etablerte strøket i bydel Bjerke, nord for Økern, med en blanding av villabebyggelse fra tidlig 1900-tall og gode muligheter for familieliv.

Shopping og dagligvare
Dagliglivet blir enkelt med nærhet til den søndagsåpne nærbutikken Risløkka (7 min gange), Rema 1000 Vollebekk (7 min), Kiwi, Rema 1000 og Meny rundt Økernveien og Brobekk. Større sentre som Storo Storsenter, Torshov og Ulven Torg med butikker, apotek og service ligger kun få minutter unna - ideelt for travle foreldre med fullspekkede handlelister eller utleiery som vil tilby leietakere bekvemmelighet rett utenfor døra.

Natur og friluft
Masse grønne parker som Linderudparken, Bjerkebanen og nærliggende leke- og piknikområder inviterer til rolige familieturer og lek i trygge omgivelser med lav støy og god sykkelvennlighet. Bjerkedalsdammen i nærheten er perfekt som fiskedam for barn. En kort kjøretur unna kommer du deg enkelt til Grefsenkollen med deilig friluft og restaurant med utsikt over Oslo, eller til skogområder som Lutvann - perfekt for camping, bading og familiefotturer.

Aktiviteter, sport og hobby

Barn og voksne trives med ballspill på Sverre Refstads plass (3 min) og friidrett på Vollebekkveien skole (8 min). Fotballbaner på Bjerkebanen og Lørenbanen ligger i nærheten, sammen med Løren ishallen og padelbane på Nordic Padel. Skoler som Vollebekk skole (6 min) og barnehager som Orelia (7 min) gjør hverdagen smidig, med lekeplasser for barn, svømmehall og idrettsanlegg. Treningssentre som Feel24 Brobekk (9 min) og Sportytude Økern ligger også i nærheten, pluss trim via lokale lag.

Risløkka er kjent som et barnevennlig og rolig nabolag med lav trafikk, et sterkt lokalsamfunn og plass til å vokse - enten som storfamiliebase med hage og lekerom, eller som lukrativ utleiebolig i et område med høy etterspørsel fra unge leietakere. Her kombineres autentisk Oslo-historie med moderne prakt, og tryggheten gjør det til et trygt valg for neste generasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Orelia barnehage: 1-5 år (7 min gange)
Vollebekk barnehage: 1-5 år (9 min gange)
Bjerkedalen barnehage: 1-5 år (11 min gange)

Skoler

Vollebekk skole: 1-10 kl. (6 min gange)
Refstad skole: 1-7 kl. (14 min gange)
Linderud skole: 1-10 kl. (14 min gange)
Wang Ung Oslo: 8-10 kl. (5 min med bil)
Frydenberg skole: 8-10 kl. (6 min med bil)
Bjerke videregående skole: (16 min gange)
Kuben videregående skole: (15 min gange)

Offentlig kommunikasjon
Anton Tschudis vei buss(6 min gange):
- Linje 60

Risløkka T-bane (6 min gange):
-Linje 4, 5

Alna stasjon (18 min gange):
- Linje L1

Sinsenkrysset (5 min med bil):
- Linje 12, 17

Oslo S (13 min med bil):
- Totalt 24 linje

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Oppsummerende kommentar fra takstmann:
Innholdsrik kjedet bolig fra 1989.
Boligen fremstår med en en del brukslitasje.
Generell oppussing/modernisering må påregnes.
Boligen er nå ca. 36 år gammel, og flere bygningsdeler står foran tidsmessig oppgradering/modernisering.

Det gjelder bl.a. våtrom.
Boligen er å anse som et oppussingsobjekt, og har et bra potensiale.

Byggemåte:
Grunnmur og fundamenter:
Byggegrunnen er ikke kjent.
Grunnmur oppført i Leca-blokker.

Yttervegg:
Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.
Yttervegger er utvendig kledd med liggende trepanel.

Vinduer:
2. etg: Vinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.
To vinduer fra 2020, med 3-lags isolerglass.
1. etg: Vinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.
Vinduer i ett soverom er byttet i 2020, med 3-lags.
Kjeller: Vinduer fra 2013 med 2-lags isolerglass.

Balkong, terrasser, veranda og lignende:
2.etg: Rekkverkhøyde: 100 cm
1.etg: Rekkverkhøyde: 100 cm. Det er lagt fliser på gulv.

Ytterdører:
2. etg: Balkongdør fra 1989, med 2-lags isolerglass.
1. etg: Balkongdør fra 1989 med 2-lags isolerglass.
Hoveddør fra byggeåret, i malt utførelse, og med glassfelt.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon i tre.
Det er dragere i møne, og med takbjelker.

Yttertak:
Undertak i trekonstruksjon, type bordtak.

Underlagspapp, sløyfer og lekter.
Tak tekket med glasert takstein.
Alder: Fra 1989.
Pipe over tak.

Yttertak garasje:
Tak i garasjen i trekonstruksjon, tekket med papp.

Renner, nedløp og beslag:
Takrenner i stål.

Utvendige trapper:
Trapp til inngang i murkonstruksjon.
Tretrapp til balkong.

Vann- og avløp:
Vann- og avløpsledninger fra byggeåret, 1989.

Sammendrag selgers egenerklæring
Salg ved fullmakt:

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja
Når kjøpte du boligen?
År: 2019
Hvor lenge har du eid boligen?
6 år og 2 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Nei

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Noe dårlig avrenning fra badekar til sluk, usikkert om det skyldes tette rør.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Noe saltutslag nederst på veggen i ett rom i ca 50 cm bredde. Saltutslag i himling på vaskerom.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: En gnager kom opp fra et avløp som ikke var plombert inne i en lukket boks.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installasjon av miniventilasjon i kjeller, ny ventilator på hovedkjøkken + div. el-arbeid.
Arbeid utført av Rett elektro, v/ Grzegorz Tomaszewicz

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Elkontroll utført av Visjonel AS, desember 2025.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere tømrer bygget ny trapp til terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Eiendommen har leilighet i 1. og 2. etg. Kjeller har per i dag 1-2 boenheter. Det er usikkert hvor mange boenheter eiendommen er registrert med hos plan og bygningsetaten, men eksisterende plan ble godkjent i 2016.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ferdigattest fra 2016 foreligger.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Bruksendring ble søkt om og godkjent i 2016.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Se over

Innhold
Kryssveien 4B er en innholdsrik kjedet enebolig over tre plan. Boligen ansees som et oppussingsobjekt med godt utgangspunkt for å skape eget drømmehjem eller utleie med flere utleieenheter. Kommunen har idag registrert fire boenheter på denne adressen. Hver etasje er delt med dører som enkelt kan fjernes ved egen bruk eller beholdes for

utleie. Totalt 7 godkjente soverom, 3 kjøkken, 4 bad, 1 toalettrom, balkong, terrasse, hage og gårds plass med garasje. Vaskerom og badstue gir ekstra muligheter. Forventede oppussingskostnader er tatt hensyn til i prisantydning, noe som gjør dette til en god og sjelden mulighet. Generelt er Bjerke/ Risløkka-området godt tilpasset storfamilier og studenter med kollektivtransport nabonært i etablert strøk med en med blandet småhusbebyggelse.

Øverste etasje
Stue med peis, kjøkken, vestvendt balkong, to soverom, bad og inngang til loft med god oppbevaringsplass via takluke.

Hovedetasje (1. etasje)
Direkte inngang via utvendig trapp til stue, kjøkken, to soverom, peis, entre og bad. I tillegg er det utgang til terrasse med trapp ned til hagen og inngang til bod. Varmekabler i gulvene gir gode forutsetninger for oppvarming.

Underetasje
Underetasjen har god takhøyde og tre godkjente oppholdsrom. Ett av rommene har eget kjøkken og bad. De to andre har tilknyttet hhv. bad og toalettrom. Badstue og et romslig vaskerom finnes også her.

Standard
Boligen har en enkel innvendig standard, men er funksjonell. Den kan brukes slik den står, eller tilpasses etter egne preferanser.

Rom under terreng:
Kjellervegger i kjeller er innvendig utforet med bindingsverk og gipsplater.

Bad 2.etg:
Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Hjørnebadekar, gulvstående klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etg:
Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant.

Bad kjeller:
Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.

Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, og servant.

Vaskerom kjeller:
Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Skapinnredning, benkeplate med nedfelt skyllekum, og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater generelt:
Takoverflater: Malte flater. Skråtak i 2. etg.
Veggoverflater: Malte flater. Malt glassfiberstrie.
Gulvoverflater: Parkett. Fliser.

Innerdører:
Inn til de ulike rommene i kjeller, samt inn til 1. og 2. etg. er det montert brann/lydklassifiserstdører. B-30 / 38 dB klassifiserte dører.

Kjøkken 2.etg:
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/ glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/
koketopp. Kjøleskap.
Kullfilterventilator.

Avtrekk kjøkken 2.etg:
Er det montert ventilator over kokesone: Ja, med
kullfilter.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved
matlaging: Nei.

Røropplegg kjøkken 2.etg:
Eldre kobber rør

Komfyrvakt kjøkken 2.etg:
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Automatisk vannstopper kjøkken 2.etg:
Er det montert automatisk vannstopper ved
vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Kjøkken 1.etg:
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/
koketopp.
Ventilator.

Ventilasjon kjøkken 1.etg:
Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved

matlaging: Ja.

Rør-opplegg kjøkken 1.etg:
Eldre kobber-rør.

Komfyrvakt kjøkken 1.etg:
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Ja.

Automatisk vannstopper kjøkken 1.etg:
Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
Kullfilterventilator.

Automatisk stopper kjøkken kjeller:
Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Komfyrvakt kjøkken kjeller:
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Rør-opplegg kjøkken kjeller:
Rør-opplegg med eldre kobber-rør.

Ventilasjon kjøkken kjeller:
Er det montert ventilator over kokesone: Ja,
kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved
matlaging: Nei.

Etasjeskiller:
Etasjeskillere i trebjelkelag mellom 1. og 2. etg.
Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg.

Gulv på grunn:
Støpt gulv i kjeller: Det er her registrert avvik på
under 1,5 cm.

Innvendige trapper:
Trapp til 2. etg. i trekonstruksjon.
Trapp til kjeller i støpt utførelse.

Ildsteder:
2. etg: Peis med innsatts.
1. etg. Peis med innsatts.

Skorsteiner inne i huset:
Elementpipe.

Loft:
Adkomst til lite lagerloft fra 2. etg.
Adkomst via stige. Det er ikke gangbart gulv på
loftet, og det blir da grunnet HMS-regler, ikke gjort
kontroll av hele loftet.
Vurderingen blir da utført visuelt fra området ved
loftsluken. Det kan derfor være avvik som ikke er
visuelt synlig fra loftsluke.
Det er ført trekkerør for el-ledninger opp på loftet, og
er lagt oppe på isolasjonen.

Brannsikkerhet:
Det er røykvarsler i boligen, samt
brannslokkingsutstyr.

Badstue:
I kjeller er det innredet en badstue.
Panel på vegger og i tak, og gulv av betonggulv.
Det er montert en badstueovn.
Selger har ikke benyttet badstue, og den har ikke
vært i bruk på flere år.
Nærmere kontroll av rommet er derfor ikke utført, da

evnt. skader først vil avdekkes hvis badstuen
brukes.
Det er heller ikke gjort funksjonstesting av
badstueovnen.

Garasje:
Boligen har en garasje i tilknytning til boligen.
Innvendig er garasjen med malte flater på vegger,
gipsplater i tak og støpt gulv.
Porten er av typen leddport.

Vannrør (stoppekran):
I boligen er det lagt opp kobber-rør fra 1989.
Dels åpent, dels skjult røranlegg lagt inne i vegger.
Stoppekran plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast, fra 1989.

Ventilasjon:
Det er montert et mekanisk ventilasjonsanlegg, med
avtrekksenhet plassert på
loft.
I to av rommene i kjeller er det montert nye ventiler/
mini-ventilasjon i yttervegg.

Varmtvannsbereder:
Det er ble i 2020 monter nye varmtvannsberedere i
gang i kjeller.
2 stk. 300 liters beredere.
Det er monter automatisk vannstopper ved bereder
med stengeventil på
hovedinntak.

Elektrisk anlegg:
Det ble i desember 2025, utført en omfattende
el-kontroll i boligen.
Dette er klippet fra rapporten:

Konklusjon: Anlegget bærer preg av å være fra byggeåret, det er 4 kurser som har for lav isolasjonsresistans/jordfeil, under kravet på 0,23 MOhm (10kohm pr volt nominell spenning). Det er en del slitasje på belysning hvorav noe er feil montasje, og noe er mangelfullt vedlikeholdt. Men stort sett så er anlegget i henhold til kravene fra feb-91. Anbefaler modernisering av hovedtavle, etablere beskyttelse mot jordfeil på alle forbruker kurser og skifte ut en del av belysningen, spesielt i under etg, på alle bad samt benk belysning i alle 3 kjøkken rom. Det er viktig at kjøper leser disse rapportene for å se de konkrete avvikene som er beskrevet. Utbedringer må påregnes. Disse rapportene vedlegges salgsoppgaven.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Terrengforhold:
Årsak / Konsekvens:
Terreng på hagesiden har lite/manglende fall på terrenget, ut fra bygget.
Taknedløp på samme stedet er ført ned på grunnen.
Konsekvens:
Disse avvikene vil øke påkjenningen på drenering/fuktsikring.
Det bør gjøres tiltak for å få fall på terreng bort fra bygget, samt å ledevann fra taknedløp bort.

Vann og avløp (stikkledninger, offentlig eller privat):
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og er nå ca. 35 år

gamle.Disse ligger skjult under terreng, og er ikke visuelt synlige.
Vurderingen gjøres da ut i fra alder og evt. opplyste avvik. Forventet brukstid for vann- og avløpsledninger er normalt ca. 50 år.
Disse rørene er nå ca. 35 år gamle. og vurderes da til TG-2 for alder.
Konsekvens:
Rørene har begrenset gjenværende levetid. På gamle ledninger kan brudd/lekkasjer oppstå.

Utvedige trapper:
Årsak / Konsekvens:
Det er ulik høyde på opptrinn. Ett opptrinn er på 25 cm. Det er noe avskaling/skader på trapp.
Konsekvens:
Forholdet er sannsynlig fukt-relatert, og det er da fare for at skaden vil utvikle seg ytterligere.

Kledning yttervegg:
Årsak / Konsekvens:
Ytterkledningen er i hovedsak i god stand ut i fra alder.
Konsekvens:
Det er behov for utvendig vaske/overflatebehandling av ytterkledning. Det vil da være naturlig med en kontroll/gjennomgang av kledningen.
Min vurdering er blir kun gjort fra bakkenivå, og det kan da være forhold lengre opp på vegger som ikke blir oppdaget.

Det ble visuelt registrert at det kan være lokalt en skade på panel, ved vannbrett over soveromsvindu ved inngang i 1. etg.
Nærmere kontroll av dette området anbefales.
Konsekvens:
Hvis det er en begynnende skade på dette stedet,

kan
avviket utvikle seg videre.

Vinduer:
Årsak / Konsekvens:
2. etg. Det var på befaringsdagen høy luftfuktighet i denne etasjen.
Det har da oppstått kondensering på vindusglass, som kan medføre fuktskader på karmen m.m.
Det er to vinduer i badet. Disse har fått skader, og er vanskelige å åpne/ lukke. De vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
1. etg. Kjøkkenvindu kan ikke lukkes helt. Det er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
Konsekvens:
De originale vinduene er nå ca. 36 år gamle. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte de resterende vinduene.

Balkongdører:
2. etg. Dør fra stue kan ikke lukkes helt igjen. Defekt vrider.
På den ene dørene er det en utvendig katteluke.
Innvendig er denne provisorisk tettet med en tre-plate.
Konsekvens:
Normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.
Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte ut balkongdørene.

Hovedinngangsdør:
Døren er nå ca. 36 år, og har noe brukslitasje og mindre skader. Døren vil ikke stå i åpen stilling, og glir igjen.
Konsekvens:
Normal tid før utskifting av inngangsdører er 20 - 60

år.
Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte ut inngangsdøren.

Balkong 2.etg:
Årsak / Konsekvens:
Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.
Rekkverk er utformet på en måte som gjør at man kan klatre på rekkverket.
Konsekvens:
Utformingen av rekkverk med mulighet for klatring, kan være en sikkerhetsrisiko for mindre barn.

Det er registrert overflateskader på toppdel av rekkverket.
Konsekvens:
Toppdelen av rekkverket bør byttes.

Balkong 1.etg:
Årsak / Konsekvens:
Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.
Rekkverk er utformet på en måte som gjør at man kan klatre på rekkverket.
Konsekvens:
Utformingen av rekkverk med mulighet for klatring, kan være en sikkerhetsrisiko for mindre barn.

Under fliser, er det sannsynlig lagt en membran mot underliggende kjellerrom. Denne er ikke visuelt synlig, men på oppføringstidspunktet var dette en vanlig løsning.
Hvordan type membran som er benyttet, er ikke verifisert eller dokumentert.

Vurdering gjøres ut i fra alder. Membran/tetting under fliser er nå ca. 36 år, og har utlevd sin levetid. Utskifting/modernisering må påregnes.

Konsekvens:

Ut i fra alder kan lekkjaser oppstå på membraner som har denne alder.

Det ble gjort fuktsøk i himling i kjellerrom under balkongen, og det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier registrert.

Taktekking:

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid for glasert takstein er ca. 40-60 år.

Levetid: Takstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette taket er nå ca. 36 år og vurderes da til TG-2.

Konsekvens:

Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er opplyst om kjente lekkasjer.

Men ut i fra alder, kan skader/lekkasje oppstå.

Skorsteiner over tak:

Årsak / Konsekvens:

Visuelt er det registrert avflassing på pipe. Eldre beslag i overgang pipe/tak.

Konsekvens:

Det bør gjøres utbedringer/overflatebehandling utvendig på pipe.

Med gamle beslagsløsninger kan det oppstå lekkasjer. Nærmere kontroll anbefales for å få bedre oversikt over dette. Utbedringer av beslagsløsninger må påregnes.

Renner og nedløp:

Årsak / Konsekvens:

Renner og nedløp er nå ca. 36 år gamle. De har brukslitasje, og vurderes til TG-2.

Konsekvens:

For gamle renner nedløp, kan det oppstå lekkasjer.

Konstruksjoner - rom under terreng:

Årsak / Konsekvens:

Kontroll i utforede konstruksjoner:

Det ble gjort hulltaking i tilfeldig valgte steder, på hver side av bygget. Det ble så gjort fuktsøk i bindingsverk på utforede vegger, og på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier. Det bemerkes at disse observasjonene/ målingene gjelder de aktuelle stedene som ble kontrollert. Hvordan forholdene er andre steder inne i de utforede kjellerveggene, er ikke kontrollert. Da det ble registrert noe fukt på grunnmur i nedre del, er det ikke usannsynlig at det kan være fukt også i bindingsverk andre steder i kjeller, i de utforede veggene.

Konsekvens:

Hvis det er fukt i organisk materiale, som f.eks. bindingsverk, kan det oppstå råte/soppdannelse. Det skal alltid opplyses at utforede kjellervegger er å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig utvendig fuktsikring/drenering.

Avvik på ikke fagmessig utførelse:

Det ble registrer at det er montert plastfolie på de utforede kjellerveggene, bak gipsplatene. Dette er ikke en fagmessig og god løsning, grunnet fuktvandring i en kjellervegger. Dette forholdet utløser TG-2 da det kan være fare for skader.

Konsekvens:

Denne løsningen med plast i en kjellervegg, kan medført fuktskader.

Det er anbefalt å fjerne plastfolien. Dette vil da

medføre inngrep i konstruksjonen med fjerning også av platekledning m.m. Normalt er det anbefalt å ha åpne kjellervegger, puset og malt med diffusjonsåpen maling, i kjellere hvor det ikke er tilstrekkelig utvendig fuktsikring. Dette vil ikke fjerne problemet, men man vil da ha bedre oversikt.

Innvendige takoverflater:

Årsak / Konsekvens:

Riss i overgang skråtak i stue i 2. etg. Overflater har gjennomgående noe brukslitasje.

Konsekvens:

Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Oppussing/modernisering kan påregnes.

Innvendige veggoverflater:

Årsak / Konsekvens:

Overflater har gjennomgående noe brukslitasje.

Konsekvens:

Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Oppussing/modernisering kan påregnes.

Innvendige gulvoverflater:

Årsak / Konsekvens:

2. etg: brukslitasje og noe sprekker i parkett. Stedvis noe gyng/knirk.

1. etg. Stedvis riss i fliser.

Konsekvens:

Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Oppussing/modernisering kan påregnes.

Kjøkkeninnredning 2.etg:

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkeninnredningen har noe brukslitasje, og vurderes til TG-2. Det er noe skader på benkeplater.

Konsekvens:

Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva

som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Avtrekk på kjøkken i 2.etg:

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.

Konsekvens:

Kullfilterventilatorer har begrenset effekt.

Rør-opplegg på kjøkken i 2.etg:

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens:

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder. For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Automatisk stopper på kjøkken i 2.etg:

Årsak / Konsekvens:

Det er usikker om det var et krav til dette da kjøkkeninnredningen ble montert. Det anbefales alltid at dette ettermonteres. En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Konsekvens:

Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan forårsake bygningsskade.

Kjøkkeninnredning 1.etg:

Årsak / Konsekvens:

Innredning fremstår i hovedsak i normalt god stand, og vurderes til TG-1.

Avvik som utløser TG-2:
Det er noe brukslitasje på benkeplater. Det er glippe mellom benkeplate og vegg. Vannsøl kan da renne ned bak skap.
Det er brukslitasje på hvitevarer.
Konsekvens:
Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.
Glippe mellom vegg og benkeplate bør utbedres.

Rør-opplegg på kjøkken i 1.etg:
Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder. Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Konsekvens:
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.
For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Automatisk stopper på kjøkken i 1.etg:
Årsak / Konsekvens:
Det er usikker om det var et krav til dette da kjøkkeninnredningen ble montert.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.
Konsekvens:
Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan forårsake bygningsskade.

Automatisk stopper på kjøkken i kjeller:
Årsak / Konsekvens:
Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje. I dette kjøkkenet er dette ikke montert.
Da dette kjøkkenet ble montert var det mye usikkerhet rundt dette punktet, og automatisk vannstopper ble ofte ikke montert.
Forholdet skal bemerkes i rapporten med TG-2.
Konsekvens:
Ved en evt. lekkasje i vanninstallasjoner/ rør-opplegg i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Rør-opplegg på kjøkken i kjeller:
Årsak / Konsekvens:
Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder. Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Konsekvens:
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.
For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Ventilasjon på kjøkken i kjeller:
Årsak / Konsekvens:
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
Konsekvens:
En kullfilterventilator vil ikke gi samme effekt som en ventilator tilkoblet et ventilasjonsanlegg.

Etasjeskiller:
Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/ dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg: I stuen er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm. TG-2.
1. etg: Stue: Det er her registrert avvik på under 1,5 cm. TG.1,
Konsekvens:
Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Høydeforskjell:
Årsak / Konsekvens:
1. etg: I entre det et sprang som er målt til 26 cm.
Kjeller: Det er registrert noe høydeforskjell mellom gulv i trapperom og gang. I NS 3600 er det ikke definert hva som er nok avvik for å utløse TG-2, og avvikene blir kommentert.
Konsekvens:
Interne høydeforskjeller kan medføre at man kan snuble.

Innvendige trapper:
Årsak / Konsekvens:
I begge trappene er det lav takhøyde i nedre del av trappene. I deler av trappene er det ikke montert håndløpere. I trapp til kjeller er håndløper på vegg noe løs. Noe skader på fliser i trapp til kjeller.
Konsekvens:
Disse avvikene kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. For å ivareta sikkerhetskrav, må utbedringer foretas med å montere forskriftsmessige rekkverk/håndløpere.

Ildsteder:
Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende gnistplate på gulv foran peis i 2. etg.
Konsekvens:
Manglende gnistplate kan utgjøre en sikkerhetsrisiko da glør fra peis kan forårsake brann/skader på gulv.

Lagerloft:
Årsak / Konsekvens:
Det er ikke registrert vesentlige avvik på loftet, og det virker være bra utluftet. Det som kommenteres er at deler av isolasjonen ser ut til å ligge litt "rotete". på deler av loftet.
Konsekvens:
Det bør gjøres kontroll av isolasjonen, og at den ligger riktig alle steder. Dette for å ivareta tiltenkt isolasjonsevne.

Det er ført trekkerør for el-ledninger opp på loftet, og er lagt oppe på isolasjonen.
Konsekvens:
Da disse rørene er ført fra varm side av isolasjonen, og opp på det kalde loftet, kan det oppstå kondensering inne i rørene. Dette kan da forårsake lekkasjer ned i boligen. Det er ikke registrert slike skader, men man må være klar over forholdet. Det er ikke en anbefalt løsning.

Radon:
Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen. Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2. Det anbefales alltid at målinger utføres.
Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i dette bygget. I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til

lave verdier.
Konsekvens:
For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Garasje:
Årsak / Konsekvens:
Det er innfelte treplater i nedre del av den ene siden av garasjen.
Det er ikke kjent om dette er utbedring av en tidligere skade, eller andre grunner.
Det er ujevnheter i garasjegulv. Dette område ligger over forholdet i taket i vaskerommet, hvor det er registrert kondens-skader/fukt.
Avtrekksrør for ventilasjonen er ført opp igjennom garasjen. Sannsynlig årsak til fuktproblematikk i vaskeromstak, stammer fra dårlig isolasjon eller andre feil med disse ventilasjonsrørene.
Konsekvens:
Det bør gjøres en ytterligere kontroll av dette forholdet, for å avdekket omfang og årsak til problemet.

Yttertak garasje:
Årsak / Konsekvens:
Taktekking på garasjen er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå ca. 36 år gammelt.
TG-2 settes da belegget har kort gjenværende brukstid, og omlegging må påregnes.
Konsekvens:
Det er ikke opplyst, eller registrert lekkasjer fra takkonstruksjonen. Men på tak med tekking av denne alder, kan lekkasjer oppstå.

Vannrør (stoppekran):
Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg og stoppekraner

er ca. 50 år. Dette anlegget er nå ca. 36 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg og stoppekran er oppbrukt.
Kobber- rør lagt inne i vegger vil ha koblinger som ligger skjult inne i veggkonstruksjoner. Dette er i dag ikke en anbefalt løsning da man ikke har kontroll/ oversikt over anlegget.
Konsekvens:
Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørene og stoppekranens alder. På gamle røranlegg kan lekkasjer oppstå.

Avløpsrør:
Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg i plast er ca. 50 år. Dette anlegget er nå ca. 36 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Konsekvens:
Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder.

Ventilasjon:
Årsak / Konsekvens:
Ventilasjon i 2. etg. Her ble det registrert at det var til dels mye kondensering på vindusglass. Dette tyder på mangelfull/feil bruk av ventilasjonen eller boligen.
Konsekvens:
Kontroll av ventilasjons-anlegget bør utføres. Tilluft til oppholdsrom må kontrolleres. Da det er bl.a. mange våtrom i boligen, vil dette stille store krav til ventilasjons-anlegget, og at det er riktig

dimensjonert. Dårlig ventilasjon vil påvirke boligens inneklima.

Forhold som har fått TG3:
Drenering:
Årsak / Konsekvens:
Drenering/fuktsikring er fra byggeåret, og er nå ca. 36 år gammel. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator på tilgjengelige deler av grunnmur i kjeller, samt på flislagte gulv.
Det ble her registrert noe forhøyede verdier. Det ble også registrert noe saltutslag/avflassing på innvendig bærevegg i kjeller. Det ble også her registrert noe forhøyede verdier.
Konsekvens:
Ut i fra alder, og registrerte fuktverdier, må man påregne å gjøre tiltak/arbeider på drenering/ utvendig fuktsikring. De registrerte verdier var ikke veldig høye, men hvis det blir registrert avvik, skal dette vurderes med TG-3 i rapporten.
Anbefalt tiltak:
Nærmere kontroll anbefales utført. Ut i fra en slik vurdering, kan man vurdere hvilke tiltak som må gjøres.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 300.000,- for disse arbeidene.
Det er i midler tid kun et estimat, og for å få en eksakt pris, må det innhentes pristilbud fra utførende.
Man må også se de andre husene i sammenheng.

Markise:
Det er montert en utvendig markise på balkong i 1.

etg.
Årsak / Konsekvens:
Markisen er defekt, og har omfattende skader.
Anbefalt tiltak:
Markisen må fjernes.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat for å fjerne markisen til kr. 10.000,- Om man vil montere ny markise, må vurderes av ny eier.

Utstyr på tak:
Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder manglende snøfangere.
Konsekvens:
Dette er en sikkerhetsrisiko, da is/snø som raser ned kan forårsake personskader. Forholdet skal bemerkes med TG-3.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- 50.000,- for å ettermontere snøfangere så det oppfyller sikkerhetskrav i teknisk forskrift.

Bad i 2.etg:
Årsak / Konsekvens:
Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.
Det blir stående vann ved siden av badekar etter dusjing.
Selger opplyser at det er dårlig avrenning fra badekar.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten. I dette badet er det målt ca. 0,5 cm. Det

er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader. Anbefalt tiltak: Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet. De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad: Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,- Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere. Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bad i 1.etg:
Årsak / Konsekvens:
Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant

slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør. Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten. I dette badet er det målt ca. 0,2 cm. Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader. Anbefalt tiltak: Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet. De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad: Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,- Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere. Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bad 1 i kjeller:
Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør. Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten. I dette badet er det målt ca. 0-0,5 cm. Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Plastsluk. Manglende slukpotte i sluket. Det er merker/skader på sluk fra gnagere/skadedyr.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader. Anbefalt tiltak: Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet. De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad: Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,- Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere. Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bad 2 i kjeller:
Årsak / Konsekvens:
Er det fall mot sluk i dusj: Nei. Minimalt fall mot sluk.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør. Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten. I dette badet er det målt ca. 0,5 cm. Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå. Sluk: Manglende slukpotte i sluket.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader. Anbefalt tiltak: Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet. De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bad 3 i kjeller:
Årsak / Konsekvens:
Er det fall mot sluk i dusj: Nei. Minimalt med fall mot sluk.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten. I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.
Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til atdet er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.
Sluk: Manglende slukpotte i sluket.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.
Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.
Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig.
Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.
De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Vaskerom kjeller:
Årsak / Konsekvens:
Er det fall mot sluk: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten. I dette badet er det målt ca. 0 - 0,5 cm.
Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens:
I vaskerom fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes rommet til å ha utled sin levetid i følge gjeldende instruks.

Det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Det ble registrert omfattende malingsavflassing i tak, ved gjennomføring av ventilasjonskanal opp i garasjen.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i taket, og i vegger i det samme området.
Dette antas å ha sammenheng med at kanalen er ført opp i den kalde garasjen, og at fukt kan komme fra kondensering.
Dette må kontrolleres nærmere for å fastslå årsak.
Ventilasjonskanalen er for avtrekk fra gangen hvor berederene er plassert.
Konsekvens:
Forholdet må kontrolleres nærmere, og se på løsninger for å utbedre avviket.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad. I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unn tatt fra forskriftens krav til hulltaking på befaringsdagen.
Anbefalt tiltak:
Vaskerommet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.
De registrerte avvikene, samt vaskerommets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. 300.000,-
Dette er hva et tidsmessig vaskerom i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

ELEKTRISK ANLEGG RAPPORT:
Avlegget bærer preg av å være fra byggeåret, det er 4 kurser som har for lav isolasjonsresistans/jordfeil, under kravet på 0,23 MOhm (10kohm pr volt nominell spenning)
Det er en del slitasje på belysning hvorav noe er feil montasje, og noe er mangelfullt vedlikeholdt. Men stort sett så er anlegget i henhold til kravene fra feb-91.
Anbefaler modernisering av hovedtavle, etablere beskyttelse mot jordfeil på alle forbruker kurser og skifte ut en del av belysningen, spesielt i underetg, på alle bad samt benk belysning i alle 3 kjøkken rom.

Eiendommen er gjennomgått av en elektriker og det er utarbeidet en el-rapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Kort utdrag av større avvik fra el-kontroll:
Stekeovn på Kjøkken kjeller:
Avvik, jordfeil på flere kurser:
Jordfeil på kurs 5 under OV 4 komfyr og kjøleskap, avvik 20A sikring foran schuko stikk, jordfeil på stekeovn.
Anbefalt løsning:
Bytte komfyr, trekke om kursen slik at schuko stikk blir beskyttet av maks 16A sikring ihht til produsentens anvisning

Hovedsikringskap:
Sikringer/vern hadde varmgang:
Gjelder flere punkter i hovedtavle
Se egen termografi rapport
Anbefalt løsning:
Bytte innmat i sikringstavle

Kurs 8, OV 04, bad/vk/stue:
Jordfeil bad/VK/stue
Det må utbedres jordfeil på kurs 8 under OV 04
Anbefalt løsning:
Utbedre jordfeil

Leilighet 2. Etg kurs 1:
For lav isolasjonsresistans på kurs 1 under OV 08
Isolasjonsresistansen er for lav på kurs 1 leilighet 2.
Etg. Under OV 08.
Anbefalt løsning:
Utbedre jordfeil på kurs 1

Leilighet 1. Etg.
For lav isolasjonsresistans kurs 3 under OV 06
For lav isolasjonsresistans.
Anbefalt løsning:
Utbedre jordfeil for kurs 3 under OV 06

Bad v/ kjøkken uetg:
Løs armatur bad kjeller
Armatur er ikke festet forskriftsmessig på veggen
Anbefalt løsning:
Feste armaturen.

Bad uetg:
Avvik termostat, mangler hjul
Defekt deksel termostat.
Anbefalt løsning:
Bytte bryterpanel

Badstu kjeller:
Lampe mangler kuppel
Defekt lampe, mangler kuppel
Anbefalt løsning:
Bytt armatur til en annen badstu godkjent armatue.

Vaskerom uetg:
Armatur mangler front
Mangler front armatur, vaskerom uetg
Anbefalt løsning:
Bytte armatur

Kjøkken 1etg:
Feil bruk benk belysning
Fast tilkoblet benk belysning, feil
installasjonsmetode
Anbefalt løsning:
Fjerne og evt henge opp noe annet, eller evt montere
DCL stikk til disse.

Soverom 2etg taklampe:
Lampe mangler skjerm
Lampe soverom til høyre mangler skjerm
Anbefalt løsning:
Montere lampeskjerm, evt bytte lampe.

Kjøkken 2 etg:
Belysning benk via stikkontakt
Mangelfull installert belysning til kjøkkenbenk
Anbefalt løsning:
Ta strøm via ventilator stikk og montere opp en
godkjent løsning med bryter og fast installasjon.

Entre leilighet 2etg:
Bryteren er mangelfullt vedlikeholdt
Ser ut som den fylt igjen mer sparkel
Anbefalt løsning:
Skifte bryter.

Dokumentasjon mangler:
Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon på
elektriske arbeider utført etter 1999
Anbefalt løsning:
Kontroll erklæring for hele anlegget etter feb 91.

Hovedtavle (mindre alvorlig avvik):
Manglende avdekking i sikringstavle. Bør skiftes ut.
Det sammenfaller med en del tegn til dårlig kontakt
Gjelder hovedtavle, den er egentlig ikke egnet for
usakkyndig betjening.
Anbefalt løsning:
Bytte tavle til moderne tavle med ip 2XC for sikre
mot utilsiktet berøring av spenningsførende
komponenter.

Stikk for VVB (mindre alvorlig avvik):
VVb bør kobles direkte og ikke via stikk og plugg.
Anbefalt løsning:
Etablere fast tilkobling til begge berederne. Ikke krav
ihht til gjeldende forskrift (feb 91) men bør monteres

Kommentar:
Kun enkelte kurser har jordfeilbryter,

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken og bad medfølger kjøpet.
Dette inkluderer også vaskemaskin.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til
grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av
salgsoppgaven. Listen følger vedlagt
salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som
skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis
hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,
gis det ingen garantier i forhold til tilstand,
funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i
salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig
av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som
integreerte.

Parkering
Parkering i egen medfølgende garasje med inngang
fra både utsiden, og fra boligen.
Den mekaniske poståpneren fungerer ikke, og
porten åpnes nå manuelt. Om feilen ligger i
fjernkontroll eller motoren er uvisst.

Solforhold
Boligen har svært gode solforhold. Vestvendt hage,
terrasse og balkong byr på deilig ettermiddags/
kveldssol på sommerstid.

Forsikringsselskap
If

Polisenummer
SP1594562

Radonmåling
Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger
i dette bygget.

Diverse
Selger spleiset på en snøfreser (ca 20.000 delt på 3
husstander) med de to naboene som de deler
innkjørsel med. Dette har hittil fungert slik at det er
innerste nabo som freser bort snøen på felles
arealer og ut til Kryssveien. Kjøper vil få bruksrett til
snøfreseren.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som
tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med
oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel

flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.
Vedovn/peis.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende om strømforbruk:
Beregnet vektet levert energi i normert klima:
225,49 kWh/m² per kvm per år.

Beregnet levert energi i lokalt klima:
Pr. KVM pr. år =225,49 kWh/m²
Totalt levert pr. år = 20 294 kW

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm.
Avtalen er bindende, følger eiendommen
(målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les
mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

Kommunale avgifter

Kr 27 693

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Herav:
Renovasjonsgebyr: 11 386,79
Vann-og avløpsgebyr: 15 819,40
Feie-og tilsynsgebyr: 486,00
Totale kommunale avgifter: 27 692,19
Dette er et estimat av kommunale avgifterog eiendomsskatt utlevert av Oslo Kommune.

Forfall og terminer for kommunale avgifter:

1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober
Hvis terminenforfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 9 856

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Rapporten er hentet ut før 1. mars, og det er derfor oppgitt fjorårets tall.

Eiendomsskatten på 9 856,- kommer i tillegg til de kommunale avgiftene, og betales over fire terminer:

- 1. terminforfaller 25. mars
- 2. terminforfaller 25. mai
- 3. terminforfaller 25. august
- 4. terminforfaller 25.oktober

Hvis terminenforfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Formuesverdi primær

Kr 4 619 205

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 13 027 435

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt,

påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 1192 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/1192:
20.06.1996 - Dokumentnr: 32547 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1007
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og Bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1996 - Dokumentnr: 32547 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1191
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og Bygningsetaten.

20.06.1996 - Dokumentnr: 32547 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og Bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1996 - Dokumentnr: 32543 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1007

20.06.1996 - Dokumentnr: 32547 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:147
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og Bygningsetaten.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på rekkehus m/garasje datert den 08.02.1996.
Det er utstdt ferdigattest på bruksendring i kjeller datert den 06.04.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.02.1996.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp. Privat stikkvei som deles med de andre i rekken.

Det er tinglyst servitutt som gir Kryssveien 4C og 4D, rett til adkomstvei over gårdsplass til Kryssveien 4B.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område regulert til boligformål. Boligen følger reguleringsbestemmelsene i "byggeområde for boliger, S-4220", med vedtektsdato 15.3.06. Se reguleringsbestemmelser.

OFF. ETTERSYN 6.4-30.4.22 (202102096/202300230)
MIDL.FORB. MOT TILTAK (202204703/20230472).

I nabobygget Kryssveien 6 har plan og bygg gitt tillatelse til å foreta følgende prosjekt:
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring. Endringssøknaden omfatter fasadeendringer, endringer av boligen og garasjens proporsjoner, etablering av støttemur og plassering av ny garasje. (Saksnr: 202517780)

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller.

Adgang til utleie
Boligen fordeler seg over tre plan med inngang fra øst. Alle rom benevnt som soverom i plantegninger, er godkjent for varig opphold.

Kjeller: Tre soverom godkjent for varig opphold med egen dør og tilgang til bad/toalett fra soverom hver for seg. Kun ett rom har tilgang til både baderom og kjøkken og kan betraktes som funksjonell utleieenhet.
1. etasje: Utleieenhet bestående av to soverom, kjøkken, bad og tilgang til terrasse.
2.etasje: Utleieenhet bestående av to soverom, kjøkken, bad og balkong.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å

henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
10 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
272 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

273 850 (Omkostninger totalt)
290 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
293 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 173 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 190 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 193 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 273 850

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtagelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 197 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av
Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Digital innholdsansvarlig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

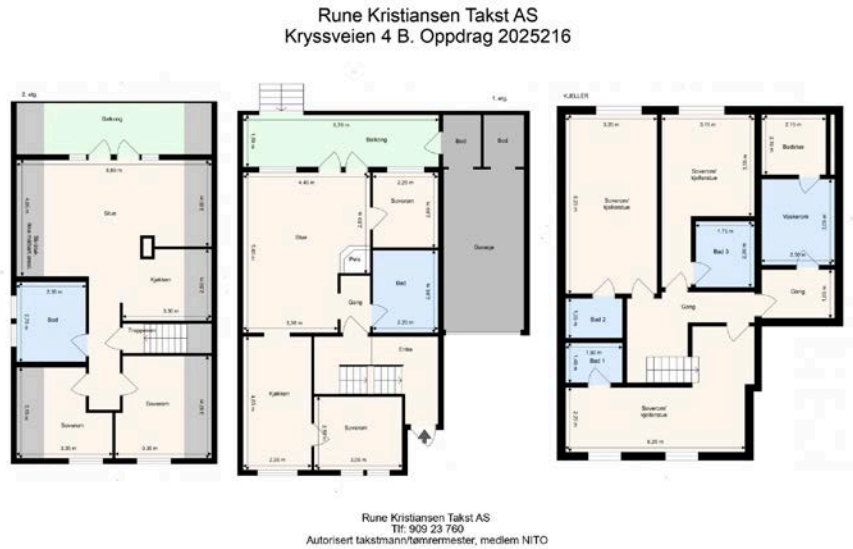
Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
22.01.2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Kryssveien 4 B
0583 Oslo
Gnr: 123 Bnr: 1192



Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjuker/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: 986429
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026



Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Kryssveien 4 B

0583 Oslo

Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 11.12.2025

Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.

Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Fratrekk for kostnadsestimer gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Kryssveien 4 B

0583 Oslo

Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 11.12.2025

Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser
Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang. For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. For tiden er dette Norsk Standard NS 3600. Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600. Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift. Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv. Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.). Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. Vurdering mot byggeår : Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). PRESISERINGER Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget. For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert. Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området. BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. RAPPORTENS GYLDIGHET: Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.



Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Kjedet bolig
TG 0 0 stk
TG 1 10 stk Grunnmur og fundamenter Grunnmur Yttervegg Konstruksjon Takkonstruksjon Takkonstruksjon Innvendige overflater Innerdører Etasjeskiller og gulv på grunn Gulv på grunn Ildsteder og skorsteiner Skorsteiner inne i huset Kjøkken - 1. etg. Ventilasjon. Komfyrvakt. Kjøkken - kjøkken 1 kjeller Innredning Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / varmtvann Varmtvannsbereder
TG 2 37 stk Mur, terreng, stikkledninger og tanker Terrengforhold Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Yttervegg Kledning Vinduer og ytterdører Vinduer Balkongdører Hovedinngangsdør

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Balkong 2. etg.
- Balkong 1. eg.

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Innvendige overflater

- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater

Kjøkken - 2. etg.

- Innredning
- Avtrekk.
- Rør opplegg.
- Automatisk vannstopper

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Høydeforskjell

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

- Lageroft

Radon

- Radon

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Garasje

- Garasje
- Yttertak

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / stoppekran og avløp.

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Kjøkken - 1. etg.

- Innredning
- Rør opplegg.
- Automatisk vannstopper.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Kjøkken - kjøkken 1 kjeller

- Automatisk vannstopper
- Rør-opplegg
- Ventilasjon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / ventilasjon

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mur, terreng, stikkledninger og tanker - / utvendige trapper

- Utvendige trapper

TG 3
9 stk

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Markise.

Yttertak

- Utstyr på tak

Bad - / 2. etg.

- Bad generelt

Vaskerom - kjeller

- Vaskerom generelt

Bad - / 3 kjeller.

- Bad generelt

Bad - / 2 kjeller.

- Bad generelt

Bad - / 1 kjeller.

- Bad generelt

Bad - / 1. etg.

- Bad generelt

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG IU
1 stk

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - badstue
Badstue

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Innholdsrik kjedet bolig fra 1989.
Boligen fremstår med en en del brukslitasje.
Generell oppussing/modernisering må påregnes.
Boligen er nå ca. 36 år gammel, og flere bygningsdeler står foran tidsmessig oppgradering/modernisering.
Det gjelder bl.a. våtrom.

For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.
Boligen er å anse som et oppussingsobjekt, og har et bra potensiale.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent		
Rekvirent:	Fremja Eiendom As v/ Erlend Hagen	Rekvirert dato:
Besiktigelse		
Til stede:	Fremja Eiendom As v/ Erlend Hagen	Besiktigelsesdato:
Kommentar til oppdragsopplysninger		
Oppdrag 20252		

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger		
Adresse: Kryssveien 4 B, 0583 Oslo		Kommunnr: 0301 Kommune: Oslo
Gnr	Bnr	
123	1192	
Eieropplysninger		
Hjemmelshaver(e):	Fremja Eiendom As	

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.
Ferdigattest		Ferdigattest for bruksendring av kjeller i 2016
Ferdigattest		Approbasjon/byggetillatelse gitt i 1987. Brukstillatelse gitt i 1990. Ferdigattest for boligen gitt i 1996.
El kontroll		Det ble utført en el-kontroll desember 2025.

Bygninger på eiendommen

Kjedet bolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1989	2016	Det er gitt ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo

Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1			
Arealskjema			
Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Romfordeling - BRA			
Etasje	P-Rom	S-Rom	
	219		

Kommentar til arealopplysninger
Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom. Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo

Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Kjedet bolig			
Arealskjema			
Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etg.	54		9
1. etg.	69	21	12
Kjeller	96		
Sum:		219	21
Sum BRA:		240	
Romfordeling			
Etasje	Romtype		
2. etg.	BRA-i: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. TBA: Balkong		
1. etg.	BRA-i: Hall/trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. BRA-e: Garasje TBA: Balkong		
Kjeller	BRA-i: Hall/trapperom, 3 stk. oppholdsrom, 3 stk. bad, vaskerom og badstue.		

Kommentar til arealopplysninger
Takhøyde i stue 2. etg. Ca. 240 cm. Takhøyde i stue 1. etg. Ca. 238 cm. Takhøyde i oppholdsrom i kjeller er målt til ca. 225-230 cm. 2. etg. Bra-i (Målbart areal): 54 kvm. +ALH (Areal med lav takhøyde): 17 kvm. =Totalt gulvarealareal for loftet: 71 kvm. (Loftet har et totalt gulvareal på ca. 71 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.) Det er ingen innvendige lagringsrom/bodarealer innvendig i boligen.



Bygningsbeskrivelse

Kjedet bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Det skal gjøres kontroll av terrengforhold, og om det er tilrettelagt for at regnvann skal ledes bort fra bygget.
Det blir her også vurdert taknedløp fra takrenner.

Årsak / Konsekvens:

Terreng på hagesiden har lite/manglende fall på terrenget, ut fra bygget.
Taknedløp på samme stedet er ført ned på grunnen.

Konsekvens: Disse avvikene vil øke påkjenningen på drenering/fuktsikring.
Det bør gjøres tiltak for å få fall på terreng bort fra bygget, samt å lede vann fra taknedløp bort.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann- og avløpsledninger fra byggeåret, 1989.

Årsak / Konsekvens:

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og er nå ca. 35 år gamle.
Disse ligger skjult under terreng, og er ikke visuelt synlige.
Vurderingen gjøres da ut i fra alder og evt. opplyste avvik.

Forventet brukstid for vann- og avløpsledninger er normalt ca. 50 år.
Disse rørene er nå ca. 35 år gamle. og vurderes da til TG-2 for alder.

Konsekvens: Rørene har begrenset gjenværende levetid. På gamle ledninger kan brudd/lekkasjer oppstå.



Bilder



Vann fra taknedløp blir ikke ledet bort fra bygget.
Terreng har ikke fall bort fra bygget.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker / utvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Utvendige trapper

Trapp til inngang i murkonstruksjon.

Tretrapp til balkong.

Årsak / Konsekvens:

Det er ulik høyde på opptrinn. Ett opptrinn er på 25 cm.
Det er noe avskaling/skader på trapp.

Konsekvens: Forholdet er sannsynlig fukt-relatert, og det er da fare for at skaden vil utvikle seg ytterligere.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@rune kristiansen takst.no
Telefon: 90923760

Bilder



Ulik høyde på opptrinn.



Skader på begge sider av trapp.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunnen er ikke kjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur oppført i Leca-blokker.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Årsak / Konsekvens:
Drenering/fuktsikring er fra byggeåret, og er nå ca. 36 år gammel.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@rune kristiansen takst.no
Telefon: 90923760

Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator på tilgjengelige deler av grunnmur i kjeller, samt på flislagte gulv. Det ble her registrert noe forhøyede verdier. Det ble også registrert noe saltutslag/avflassing på innvendig bærevegg i kjeller. Det ble også her registrert noe forhøyede verdier.

Konsekvens: Ut i fra alder, og registrerte fuktverdier, må man påregne å gjøre tiltak/arbeider på drenering/utvendig fuktsikring. De registrerte verdier var ikke veldig høye, men hvis det blir registrert avvik, skal dette vurderes med TG-3 i rapporten.

Anbefalt tiltak:
Nærmere kontroll anbefales utført. Ut i fra en slik vurdering, kan man vurdere hvilke tiltak som må gjøres.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 300.000,- for disse arbeidene. Det er i midler tid kun et estimat, og for å få en eksakt pris, må det innhentes pristilbud fra utførende. Man må også se de andre husene i sammenheng.

Bilder



Drenering/grunnmursplast.



Drenering/grunnmursplast.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@rune kristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Fuktmerker på innvendig bærevegg.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.

Vurdering gjøres ut i fra byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.
Konstruksjonen blir da vurdert til TG-1.

Kommentar: Det bemerkes at ytterveggene ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjons-evne.

TG 2

Kledning
Yttervegger er utvendig kledd med liggende trepanel.
Det er registrert at ytterkledningen er lufttet.

Årsak / Konsekvens:
Ytterkledningen er i hovedsak i god stand ut i fra alder.
Konsekvens: Det er behov for utvendig vaske/overflatebehandling av ytterkledning.
Det vil da være naturlig med en kontroll/gjennomgang av kledningen.
Min vurdering er blir kun gjort fra bakkenivå, og det kan da være forhold lengre opp på vegger som ikke blir oppdaget.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@rune kristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Det ble visuelt registrert at det kan være lokalt en skade på panel, ved vannbrett over soveromsvindu ved inngang i 1. etg.
Nærmere kontroll av dette området anbefales.
Konsekvens: Hvis det er en begynnende skade på dette stedet, kan avviket utvikle seg videre.

Bilder



Det tyder på at det kan være en skade på kledning over vinduet.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer
2. etg: Vinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.
To vinduer fra 2020, med 3-lags isolerglass.

1. etg: Vinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.
Vinduer i ett soverom er byttet i 2020, med 3-lags.

Kjeller: Vinduer fra 2013 med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:
2. etg. Det var på befaringdagen høy luftfuktighet i denne etasjen.
Det har da oppstått kondensering på vindusglass, som kan medføre fuktskader på karmen m.m.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Det er to vinduer i badet. Disse har fått skader, og er vanskelige å åpne/ lukke. De vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

1. etg. Kjøkkenvindu kan ikke lukkes helt. Det er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Konsekvens: De originale vinduene er nå ca. 36 år gamle. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte de resterende vinduene.

TG 2

Balkongdører

2. etg: Balkongdør fra 1989, med 2-lags isolerglass.
1. etg: Balkongdør fra 1989 med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

2. etg: Dør fra stue kan ikke lukkes helt igjen. Defekt vrider. På den ene dørene er det en utvendig katteluke. Innvendig er denne provisorisk tett med en tre-plate.

Konsekvens: Normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år. Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte ut ballkongdørene.

TG 2

Hovedinngangsdør

Dør fra byggeåret, i malt utførelse, og med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:

Døren er nå ca. 36 år, og har noe brukslitasje og mindre skader. Døren vil ikke stå i åpen stilling, og glir igjen.

Konsekvens: Normal tid før utskifting av inngangsdører er 20 - 60 år. Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte ut inngangsdøren.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Balkong 2. etg.

Utgang fra stue til balkong.
Areal: Målbart areal er på ca. 9 kvm. Det er ca. 12 kvm. gulvareal.
Rekkverkhøyde: 100 cm.

Årsak / Konsekvens:

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt. Rekkverk er utformet på en måte som gjør at man kan klatre på rekkverket.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Konsekvens: Utformingen av rekkverk med mulighet for klatring, kan være en sikkerhetsrisiko for mindre barn.

Det er registrert overflateskader på toppdel av rekkverket.

Konsekvens: Toppdelen av rekkverket bør byttes.

TG 2

Balkong 1. eg.

Utgang fra stue til balkong.
Areal: 12 kvm.
Rekkverkhøyde: 100 cm.
Det er lagt fliser på gulv.

Denne balkongen ligger over innrede kjeller-rom. Tekking under påstøp/fliser, er fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt. Rekkverk er utformet på en måte som gjør at man kan klatre på rekkverket.

Konsekvens: Utformingen av rekkverk med mulighet for klatring, kan være en sikkerhetsrisiko for mindre barn.

Under fliser, er det sannsynlig lagt en membran mot underliggende kjeller-rom. Denne er ikke visuelt synlig, men på oppføringstidspunktet var dette en vanlig løsning. Hvordan type membran som er benyttet, er ikke verifisert eller dokumentert.

Vurdering gjøres ut i fra alder. Membran/tetting under fliser er nå ca. 36 år, og har utlevd sin levetid. Utskifting/modernisering må påregnes. Konsekvens: Ut i fra alder kan lekkjaser oppstå på membraner som har denne alder. Det ble gjort fuktsøk i himling i kjellerrom under balkongen, og det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 3

Markise.

Det er montert en utvendig markise på balkong i 1. etg.

Årsak / Konsekvens:

Markisen er defekt, og har omfattende skader.

Anbefalt tiltak:

Markisen må fjernes.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat for å fjerne markisen til kr. 10.000,-
Om man vil montere ny markise, må vurderes av ny eier.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Defekt markise.



Rekkverk med mulighet for klatring.



Skade på rekkverk i 2. etg.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon i tre.
Det er dragere i møne, og med takbjelker.

Ingen vesentlige avvik er registrert med en visuell kontroll av takkonstruksjonen.
Den blir da vurdert til TG-1.
Det er ikke gjort statiske beregninger.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende/interne hms-regler, er taket og pipe kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Tilstandsgrader er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Undertak i trekonstruksjon, type bordtak.
Underlagspapp, sløyfer og lekter.
Tak tekket med glasert takstein.
Alder: Fra 1989.

Årsak / Konsekvens:
Forventet brukstid for glasert takstein er ca. 40-60 år.
Levetid: Takstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Dette taket er nå ca. 36 år og vurderes da til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er opplyst om kjente lekkasjer.
Men ut i fra alder, kan skader/lekkasje oppstå.

TG 3

Utstyr på tak
Er det montert snøfangere: Nei.
Er det montert stigetrinn til pipe: Ja.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder manglende snøfangere.

Konsekvens: Dette er en sikkerhetsrisiko, da is/snø som raser ned kan forårsake personskader. Forholdet skal bemerkes med TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- 50.000,- for å ettermontere snøfangere så det oppfyller sikkerhetskrav i teknisk forskrift.



TG 2

Skorsteiner over tak
Pipe over tak.

Årsak / Konsekvens:

Visuelt er det registrert avflassing på pipe.
Eldre beslag i overgang pipe/tak.

Konsekvens: Det bør gjøres utbedringer/overflatebehandling utvendig på pipe.
Med gamle beslagsløsninger kan det oppstå lekkasjer. Nærmere kontroll anbefales for å få bedre oversikt over dette. Utbedringer av beslagsløsninger må påregnes.

Bilder



Glasert takstein. Det er ikke monter snøfangere.



Avflassing på utvendig pipe.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Takrenner i stål.

Årsak / Konsekvens:

Renner og nedløp er nå ca. 36 år gamle.
De har brukslitasje, og vurderes til TG-2.



Konsekvens: For gamle renner nedløp, kan det oppstå lekkasjer.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kjellervegger i kjeller er innvendig utforet med bindingsverk og gipsplater.

Årsak / Konsekvens:

Kontroll i utforede konstruksjoner:
Det ble gjort hulltaking i tilfeldig valgte steder, på hver side av bygget.
Det ble så gjort fuktsøk i bindingsverk på utforede vegger, og på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier.
Det bemerkes at disse observasjonene/målingene gjelder de aktuelle stedene som ble kontrollert.
Hvordan forholdene er andre steder inne i de utforede kjellerveggene, er ikke kontrollert.
Da det ble registrert noe fukt på grunnmur i nedre del, er det ikke usannsynlig at det kan være fukt også i bindingsverk andre steder i kjeller, i de utforede veggene.

Konsekvens: Hvis det er fukt i organisk materiale, som f.eks. bindingsverk, kan det oppstå råte/soppdannelse.

Det skal alltid opplyses at utforede kjellervegger er å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig utvendig fuktsikring/drenering.

Avvik på ikke fagmessig utførelse:

Det ble registrer at det er montert plastfolie på de utforede kjellerveggene, bak gipsplatene.
Dette er ikke en fagmessig og god løsning, grunnet fuktvandring i en kjellervegger.
Dette forholdet utløser TG-2 da det kan være fare for skader.

Konsekvens: Denne løsningen med plast i en kjellervegg, kan medført fuktskader.
Det er anbefalt å fjerne plastfolien. Dette vil da medføre inngrep i konstruksjonen med fjerning også av platekledning m.m.
Normalt er det anbefalt å ha åpne kjellervegger, puset og malt med diffusjonsåpen maling, i kjellere hvor det ikke er tilstrekkelig utvendig fuktsikring.
Dette vil ikke fjerne problemet, men man vil da ha bedre oversikt.

Kryssveien 4 B

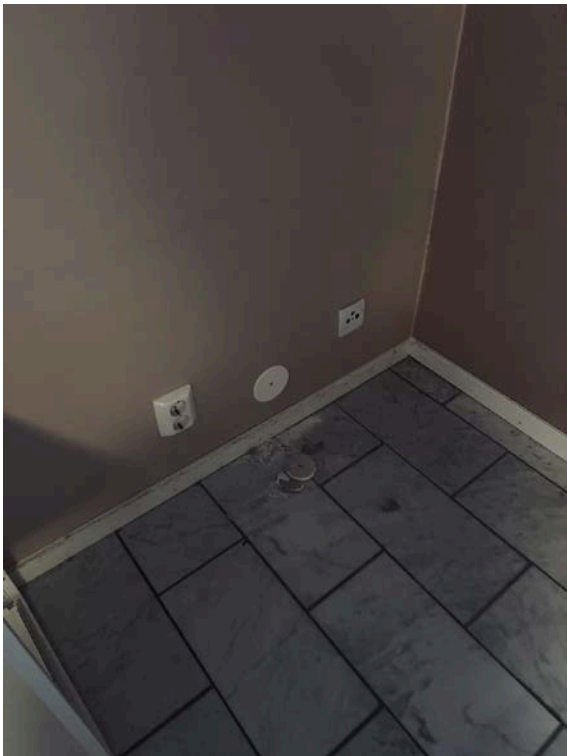
0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Det er utført hulltaking med fuktsøk i yttervegger i kjeller.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bad / 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret, 1989.

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Hjørnebadekar, gulvstående klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Det blir gjort hulltaking i vegger inn mot dusjsone i bad hvis mulig. Dette for å avdekke om det kan være fuktskade inne i veggkonstruksjon.
Det ble gjort hulltaking i stue, og det var her ingen unormale fuktverdier registrert på befaringsdagen.

Arsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det blir stående vann ved siden av badekar etter dusjing.
Selger opplyser at det er dårlig avrenning fra badekar.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult rør-opplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.
Det tilfredsstillter ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

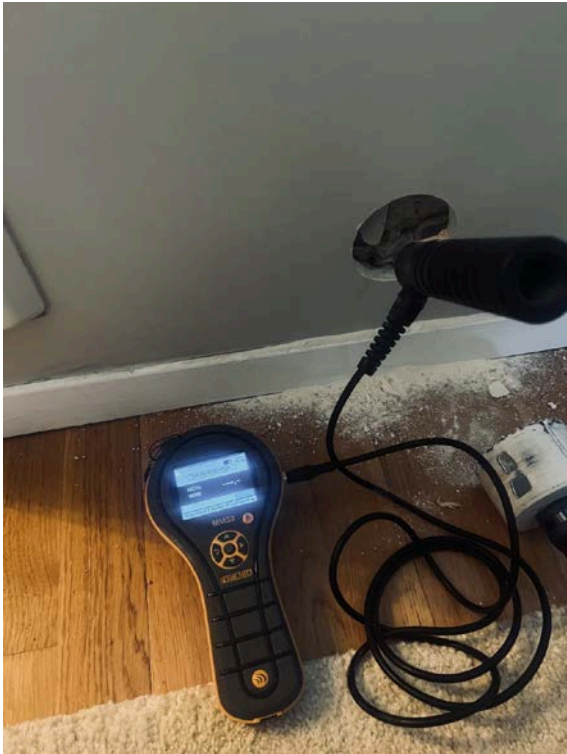


De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Hulltaking med fuktmåling.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bad / 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret, 1989.

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Det blir gjort hulltaking i vegger inn mot dusjsone i bad hvis mulig. Dette for å avdekke om det kan være fuktskade inne i veggkonstruksjon.
Det ble gjort hulltaking fra soverom, og det var her ingen unormale fuktverdier registrert på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0,2 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.
Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.
De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.



Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Sluk.



Fuktmåling bad 1. etg.



Bad / 1 kjeller.

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt
Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, og servant.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.
I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Arsak / Konsekvens:
Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0-0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Plastsluk. Manglende slukpotte i sluket. Det er merker/skader på sluk fra gnagere/skadedyr.

Rør-opplegg: Det er skjult rør-opplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Det tilfredsstillende ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet. De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Sluk.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bad / 2 kjeller.

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Gulvstående klosett, og servant.
Vannuttak for dusj er avstengt/blendet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.
I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei. Minimalt fall mot sluk.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult rør-opplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Sluk: Manglende slukpotte i sluket.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@rune kristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Det tilfredsstillende ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

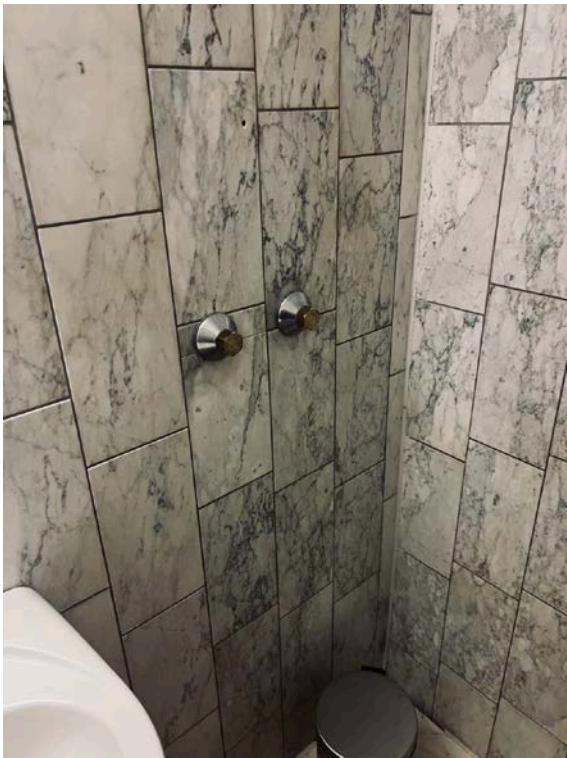
Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet. De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Dusj er frakoblet.



Sluk.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@rune kristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Manglende silikonfuger

Bad / 3 kjeller.

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.
Det er registrert skade på dør.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, og servant.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.
I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei. Minimalt med fall mot sluk.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Sluk: Manglende slukpotte i sluket.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.
Det tilfredsstillende ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.
De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-
Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Sluk.

Vaskerom kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra 1989.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vaskerom generelt

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Skapinnredning, benkeplate med nedfelt skyllekum, og opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.



Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0 - 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I vaskerom fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes rommet til å ha utled sin levetid i følge gjeldende instruks.
Det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Det ble registrert omfattende malingsavflassing i tak, ved gjennomføring av ventilasjonskanal opp i garasjen.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i taket, og i vegger i det samme området.
Dette antas å ha sammenheng med at kanalen er ført opp i den kalde garasjen, og at fukt kan komme fra kondensering.
Dette må kontrolleres nærmere for å fastslå årsak.
Ventilasjonskanalen er for avtrekk fra gangen hvor berederene er plassert.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere, og se på løsninger for å utbedre avviket.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.
I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak:

Vaskerommet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.
De registrerte avvikene, samt vaskerommets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 300.000,-
Dett er hva et tidsmessig vaskerom i dag normalt koster å oppgradere.
Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.



Bilder



Sluk i vaskerom.



Avflassing og fuktmerker i tak i vaskerom.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760





Registrert fukt i vegg ved tak i vaskerom.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert/beskrevet.
Det vil da være mindre avvik som ikke blir kommentert.
Totalt sett fremstår boligen med behov for oppussing/modernisering.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takoverflater

Malte flater.
Skråtak i 2. etg.

Årsak / Konsekvens:

Riss i overgang skråtak i stue i 2. etg.
Overflater har gjennomgående noe brukslitasje.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 2

Veggoverflater

Malte flater. Malt glassfiberstrie.

Årsak / Konsekvens:

Overflater har gjennomgående noe brukslitasje.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 2

Gulvoverflater

Parkett. Fliser.

Årsak / Konsekvens:

2. etg: brukslitasje og noe sprekker i parkett. Stedvis noe gyng/knirk.
1. etg. Stedvis riss i fliser.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 1

Innerdører

Inn til de ulike rommene i kjeller, samt inn til 1. og 2. etg. er det montert brann/lydklassifisertdører. B-30 / 38 dB klassifiserte dører.

Bilder



Blæring på vegg i kjeller-rom. Ingen unormale fuktverdier registrert.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Kjøkken 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/ glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkeninnredningen har noe brukslitasje, og vurderes til TG-2.
Det er noe skader på benkeplater.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som
evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2

Avtrekk.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, med kullfilter.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
Konsekvens: Kullfilterventilatorer har begrenset effekt.

TG 2

Rør opplegg.

Eldre kobber rør.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet
brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må
være klar over rørenes alder.
For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Komfyrvakt.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt
grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 2

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikker om det var et krav til dette da kjøkkeninnredningen ble
montert.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Det anbefales alltid at dette ettermonteres.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan
forårsake bygningsskade.

Kjøkken 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

Årsak / Konsekvens:

Innredning fremstår i hovedsak i normalt god stand, og vurderes til TG-1.

Avvik som utløser TG-2:
Det er noe brukslitasje på benkeplater.
Det er glippe mellom benkeplate og vegg. Vannsøl kan da renne ned bak
skap.
Det er brukslitasje på hvitevarer.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som
skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.
Glippe mellom vegg og benkeplate bør utbedres.

TG 1

Ventilasjon.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

TG 2

Rør opplegg.

Eldre kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet
brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må
være klar over rørenes alder.
For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

TG 1

Komfyrvakt.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Ja.

TG 2

Automatisk vannstopper.

Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikker om det var et krav til dette da kjøkkeninnredningen ble montert.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Konsekvens:

Ved en evnt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan forårsake bygningsskade.

Kjøkken kjøkken 1 kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.

Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

TG 2

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

I dette kjøkkenet er dette ikke montert.

Da dette kjøkkenet ble montert var det mye usikkerhet rundt dette punktet,

og automatisk vannstopper ble ofte ikke montert.

Forholdet skal bemerkes i rapporten med TG-2.

Konsekvens:

Ved en evnt. lekkasje i vanninstallasjoner/rør-opplegg i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921

Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 42 av 57

Kryssveien 4 B

0583 Oslo

Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 11.12.2025

Utskrift: 19.01.2026

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.

Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 2

Rør-opplegg

Rør-opplegg med eldre kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens:

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

TG 2

Ventilasjon

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.

Konsekvens: En kullfilterventilator vil ikke gi samme effekt som en ventilator tilkoblet et ventilasjonsanlegg.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere i trebjelkelag mellom 1. og 2. etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg:

I stuen er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.

TG-2.

1. etg:

Stue: Det er her registrert avvik på under 1,5 cm. TG.1,

Konsekvens:

Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921

Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 43 av 57

114

115

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

TG 1

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller: Det er her registrert avvik på under 1,5 cm. Det ble gjort målinger i to av kjeller-rommene.

TG 2

Høydeforskjell

Det skal gjøres kontroll av om det er høydeforskjell på gulv mellom rom.

Årsak / Konsekvens:

1. etg: I entre det et sprang som er målt til 26 cm.
Kjeller: Det er registrert noe høydeforskjell mellom gulv i trapperom og gang.

I NS 3600 er det ikke definert hva som er nok avvik for å utløse TG-2, og avvikene blir kommentert.

Konsekvens: Interne høydeforskjeller kan medføre at man kan snuble.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper.
Trapp til 2. etg. i trekonstruksjon.
Trapp til kjeller i støpt utførelse.

Årsak / Konsekvens:

I begge trappene er det lav takhøyde i nedre del av trappene.
I deler av trappene er det ikke montert håndløpere.
I trapp til kjeller er håndløper på vegg noe løs.
Noe skader på fliser i trapp til kjeller.

Konsekvens: Disse avvikene kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
For å ivareta sikkerhetskrav, må utbedringer foretas med å montere forskriftsmessige rekkverk/håndløpere.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Manglende håndløper i øvre del av trapp. Løs håndløper.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

2. etg: Peis med innsatts.
1. etg: Peis med innsatts.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende gnistplate på gulv foran peis i 2. etg.

Konsekvens: Manglende gnistplate kan utgjøre en sikkerhetsrisiko da glør fra peis kan forårsake brann/skader på gulv.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Type pipe: Elementpipe.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Mangelnde gnistplate på gulv.



Feieluker i bad i 1. etg.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Lageroft
Adkomst til lite lagerloft fra 2. etg.

Adkomst via stige. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og det blir da grunnet HMS-regler, ikke gjort kontroll av hele loftet. Vurderingen blir da utført visuelt fra området ved loftsluken. Det kan derfor være avvik som ikke er visuelt synlig fra loftsluke.

Årsak / Konsekvens:
Det er ikke registrert vesentlige avvik på loftet, og det virker være bra utluftet. Det som kommenteres er at deler av isolasjonen ser ut til å ligge litt "rotete". på deler av loftet. Konsekvens: Det bør gjøres kontroll av isolasjonen, og at den ligger riktig alle steder. Dette for å ivareta tiltenkt isolasjonsevne.

Det er ført trekkerør for el-ledninger opp på loftet, og er lagt oppe på isolasjonen.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Konsekvens: Da disse rørene er ført fra varm side av isolasjonen, og opp på det kalde loftet, kan det oppstå kondensering inne i rørene. Dette kan da forårsake lekkasjer ned i boligen. Det er ikke registrert slike skader, men man må være klar over forholdet. Det er ikke en anbefalt løsning.

Bilder



Trekkerør for el-ledninger på loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives. Evt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei. Det bemerkes at det hvis vinduer er plassert over 1 meter over gulv, skal det gjøres tiltak for å lette rømning.

Takhøyde
Er det avvik i forhold til takhøyde. Under 220 cm. bemerkes. Nei.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Brannsikkerhet

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Alle bygninger bør ha så lave radon-verdier som mulig.

Årsak / Konsekvens:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i dette bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

TG IU

Badstue

I kjeller er det innredet en badstue.

Panel på vegger og i tak.
Betonggulv.

Det er montert en badstueovn.

Selger har ikke benyttet badstue, og den har ikke vært i bruk på flere år.
Nærmere kontroll av rommet er derfor ikke utført, da evt. skader først vil avdekkes hvis badstuen brukes.
Det er heller ikke gjort funksjonstesting av badstueovnen.

Det settes TGIU for rommet.
Før evt. bruk bør det gjøres en kontroll av tekniske funksjoner.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje

Boligen har en garasje i tilknytning til boligen.

Innvendig er garasjen med malte flater på vegger.
Gipsplater i tak.
Støpt gulv.

Leddport.

Årsak / Konsekvens:

Det er innfelte treplater i nedre del av den ene siden av garasjen.
Det er ikke kjent om dette er utbedring av en tidligere skade, eller andre grunner.
Det er ujevnheter i garasjegulv.

Dette område ligger over forholdet i taket i vaskerommet, hvor det er registrert kondens-skader/fukt.
Avtrekkør for ventilasjonen er ført opp igjennom garasjen. Sannsynlig årsak til fuktproblematikk i vaskeromstak, stammer fra dårlig isolasjon eller andre feil med disse ventilasjonsrørene.
Konsekvens: Det bør gjøres en ytterligere kontroll av dette forholdet, for å avdekket omfang og årsak til problemet.

TG 2

Yttertak

Tak i garasjen i trekonstruksjon, tekket med papp.

Årsak / Konsekvens:

Taktekking på garasjen er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå ca. 36 år gammelt.
TG-2 settes da belegget har kort gjenværende brukstid, og omlegging må påregnes.

Konsekvens: Det er ikke opplyst, eller registrert lekkasjer fra takkonstruksjonen. Men på tak med tekking av denne alder, kan lekkasjer oppstå.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Treplater på vegg av ukjent årsak.



Avtrekk plassert i garasje.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / stoppekran og avløp.

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Rør-opplegg: I boligen er det lagt opp kobber-rør fra 1989. Dels åpent, dels skjult røranlegg lagt inne i vegger.

Stoppekran: Hvor er hovedstoppekran plassert: I kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder. Forventet brukstid på rør-opplegg og stoppekraner er ca. 50 år. Dette anlegget er nå ca. 36 år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg og stoppekran er oppbrukt.

Kobber- rør lagt inne i vegger vil ha koblinger som ligger skjult inne i veggkonstruksjoner. Dette er i dag ikke en anbefalt løsning da man ikke har kontroll/oversikt over anlegget.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørene og stoppekranens alder. På gamle røranlegg kan lekkasjer oppstå.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Innvendige avløpsrør i plast, fra 1989.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder. Forventet brukstid på rør-opplegg i plast er ca. 50 år. Dette anlegget er nå ca. 36 år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder.

Bilder



Stoppekran i kjeller. eldre kobber-rør.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er montert et mekanisk ventilasjonsanlegg, med avtrekksenhet plassert på loft.
I to av rommene i kjeller er det montert nye ventiler/mini-ventilasjon i yttervegg.

Måling/kontroll av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:

Ventilasjon i 2. etg. Her ble det registrert at det var til dels mye kondensering på vindusglass. Dette tyder på mangelfull/feil bruk av ventilasjonen eller boligen.

Konsekvens: Kontroll av ventilasjons-anlegget bør utføres.
Tilluft til oppholdsrom må kontrolleres.
Da det er bl.a. mange våtrom i boligen, vil dette stille store krav til ventilasjons-anlegget, og at det er riktig dimensjonert.
Dårlig ventilasjon vil påvirke boligens inneklima.

Bilder



Kondensering på vinduer i 2. etg. fra dårlig ventilasjon/høy luftfuktighet.



Ventilasjonsenheter montert i 2 av kjellerrommene.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder

Det er ble i 2020 monter nye varmtvannsberedere i gang i kjeller.
2 stk. 300 liters beredere.

Det er monter automatisk vannstopper ved bereder med stengeventil på hovedinntak.

Bilder



Varmtvannsbereder.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det ble i desember 2025, utført en omfattende el-kontroll i boligen. Da det er utført en slik kontroll, blir el-anlegget ikke vurdert eller beskrevet nærmere i denne rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent.
7	Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?		
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det har nylig være utført en omfattende el-kontroll i boligen.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det er nylig er utført en omfattende el-kontroll i boligen. Det blir da ikke gjort nærmere vurderinger/beskrivelser av el-anlegget.

Dette er klippet fra rapporten:
Konklusjon: Anlegget bærer preg av å være fra byggeåret, det er 4 kurser som har for lav isolasjonsresistans/jordfeil, under kravet på 0,23 MOhm (10kohm pr volt nominell spenning). Det er en del slitasje på belysning hvorav noe er feil montasje, og noe er mangelfullt vedlikeholdt. Men stort sett så er anlegget i henhold til kravene fra feb-91. Anbefaler modernisering av hovedtavle, etablere beskyttelse mot jordfeil på alle forbruker kurser og skifte ut en del av belysningen, spesielt i under etg, på alle bad samt benk belysning i alle 3 kjøkken rom.

Det er viktig at kjøper leser disse rapportene for å se de konkrete avvikene som er beskrevet.
Utbedringer må påregnes.
Disse rapportene vedlegges salgsoppgaven.

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Sikringskap plassert i gang i kjeller.

Signatur

Signatur

OSLO - 19.01.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Kryssveien 4 B

0583 Oslo
Gnr.: 123 Bnr.: 1192

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.12.2025
Utskrift: 19.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Vinduer er høyt plassert på vegg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250189

Selger 1 navn

Erlend Hagen

Gateadresse

Kryssveien 4B

Poststed

OSLO

Postnr

0583

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Fremja Eiendom AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalendr.

SP1594562

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe dårlig avrenning fra badekar til sluk, usikkert om det skyldes tette rør.

Document reference: 1006250189

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe saltutslag nederst på veggen i ett rom i ca 50 cm bredde. Saltutslag i himling på vaskerom

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

En gnager kom opp fra et avløp som ikke var plombert inne i en lukket boks.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av miniventilasjon i kjeller, ny ventilator på hovedkjøkken + div. el-arbeid.

Arbeid utført av

Rett elektro, v/ Grzegorz Tomaszewicz

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll utført av Visjonel AS, desember 2025.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere tømrer bygget ny trapp til terrasse.

Document reference: 1006250189

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Eiendommen har leilighet i 1. og 2. etg. Kjeller har per i dag 1-2 boenheter. Det er usikkert hvor mange boenheter eiendommen er registrert med hos plan og bygningsetaten, men eksisterende plan ble godkjent i 2016.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra 2016 foreligger.

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Bruksendring ble søkt om og godkjent i 2016.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Se over

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1006250189

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250189

Initialer selger: EH

3

132

Initialer selger: EH

4

133



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Hagen	e3a91cfb1dd8d9a5daf0909dffb2e5e4f3b88ce	11.12.2025 15:18:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250189

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

- 1. termin forfaller 25. mars
- 2. termin forfaller 25. mai
- 3. termin forfaller 25. august
- 4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-123/1192	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 27 692,19
Eiendomsadresse:	Kryssveien 4B 0583 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 856,00
Fakturamottaker:	Fremja Eiendom As Torshovgata 33 0476 OSLO		
Eiernavn:	Fremja Eiendom As	Totalt	NOK 37 548,19
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	11 386,79
Vann- og avløpsgebyr	15 819,40
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Eiendomsskatt	9 856,00
Totale avgifter	37 548,19

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune



PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bodil Bratland
Kryssveien 4B
0583 OSLO

Alræk, Roger
Indalsveien 7C
5032 MINDE

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
870105386

Journr.
96/8522

Deres ref.

Vår saksbeh.
Arild R. Johannessen

Dato
8. februar 1996

Arbeidssted : 123/1007 Kryssveien 4B
Byggherre : Bodil Bratland, Kryssveien 4B, 0583 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - REKKEHUS M/GARASJE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Arild R. Johannessen
Avd./ing. II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. I MOTTATT
95/55743 04. SEP 95
AVG. SAKSB. NØKKEL
9/BB 531
840105386

Deres ref.

870105386

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

95/04177 teh

01 SEPT. 1995

**OSLO KOMMUNE - GNR. 123, BNR. 1007 - KRYSSVEIEN 4 B.
KLAGE OVER DISPENSASJON VEDRØRENDE GRENSE TIL NABOEIENDOM**

Vi viser til oversendelsen datert 22.03.95.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens (pbl) § 70 vedrørende avstand til nabogrense.

Plan- og bygningsetaten approberte søknaden den 05.10.94. Nabo Per Reitan påklaget vedtaket i brev datert 24.10.94. Klagen begrunnes bl.a. i at dispensasjonen er basert på feil grunnlag idet det ikke fremgår at også hjørnet på kjelleretasje ligger nærmere enn 4 m. Han mener derfor at dispensasjonen må trekkes tilbake. En ny søknad basert på de faktiske forhold vil sannsynligvis ikke møte motstand fra klager.

Byutviklingskomiteen tok ikke klagen til følge i møte den 01.03.95.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til innstillingen til byutviklingskomiteen og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1.juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Fylkesmannen vil bemerke:

Byggearbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendommen omfattes av de midlertidige reguleringsbestemmelser for Oslo's ytre sone, S-2864, stadfestet 14.05.86 og er regulert til byggeområde for boliger.

Postadresse:	Besøksadresse :	Telefon:	Landbruksavdelingen
Postboks 8111 Dep	Tordenskioldsgate 12	22 00 35 00	Storgata 25
0032 OSLO 1	Inngang sjøsiden	Telefax:	Postboks 414
		22 00 35 35	2001 LILLESTRØM
			Telefon: 63 81 73 21
			Telefax: 63 81 76 76

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner heller ikke fylkesmannen at klagers anførsler kan tas til følge. Kommunen har i innstillingen utførlig omtalt og vurdert klagen, og fylkesmannen finner å kunne tiltre kommunens standpunkt om at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 70. Det legges her vekt på at det kun dreier seg om et mindre fravik som ikke vil medføre nevneverdige innskrenkninger for naboens muligheter til å utnytte sin eiendom. Det må også bemerkes at naboen ikke har protestert mot dispensasjonen, men mot de faktiske forhold som er lagt til grunn i saken. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at det har noen betydning for sakens resultat at også hjørnet på kjelleretasjen ligger 3,61 meter fra nabogrensen.

Fylkesmannen vil dessuten tilføye at han generelt er varsom med å sette kommunens skjønnsmessige avgjørelser til side når disse er hjemlet i plan- og bygningsloven, med underliggende regelverk, og bygger på riktige faktiske forutsetninger. Loven tillegger den kommunale bygningsmyndighet omfattende kompetanse ut fra den forutsetning at dens lokalkunnskap er av stor betydning ved slike vurderinger som nevnt.

Konklusjon:

Fylkesmannen finner etter dette at byutviklingskomiteen har hjemmel for sitt vedtak i pbl. § 7 og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette komiteens skjønn til side.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Etter fullmakt

Bente Fjell
Seksjonsleder

Torill Hestholm
Torill Hestholm
konsulent

Vedlegg

Kopi: - Bodil Bratland, Kryssveien 4 b, 0583 Oslo.
- Per Reitan, Risløkkalleen 4, 0583 Oslo.

Justis- og byggesaksavdelingen
Saksbehandler: konsulent Torill Hestholm
Direkte telefon: 22 00 35 77



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Leif Gunnar gravholts dødsbo
v/ Marianne Vik

1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref.: 201602621-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 06.04.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	KRYSSVEIEN 4 B-C	Eiendom:	123/1191/0/0
Tiltakshaver:	Leif Gunnar gravholts dødsbo, v/ Marianne Vik	Adresse:	, Wilses vei 1 A, 1358 JAR
Søker:	Leif Gunnar gravholts dødsbo, v/ Marianne Vik	Adresse:	, 1358 JAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Kryssveien 4 B-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602621			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	SS-000A	27.12.2015	1/7
Plan	SP-100E	27.12.2015	1/9

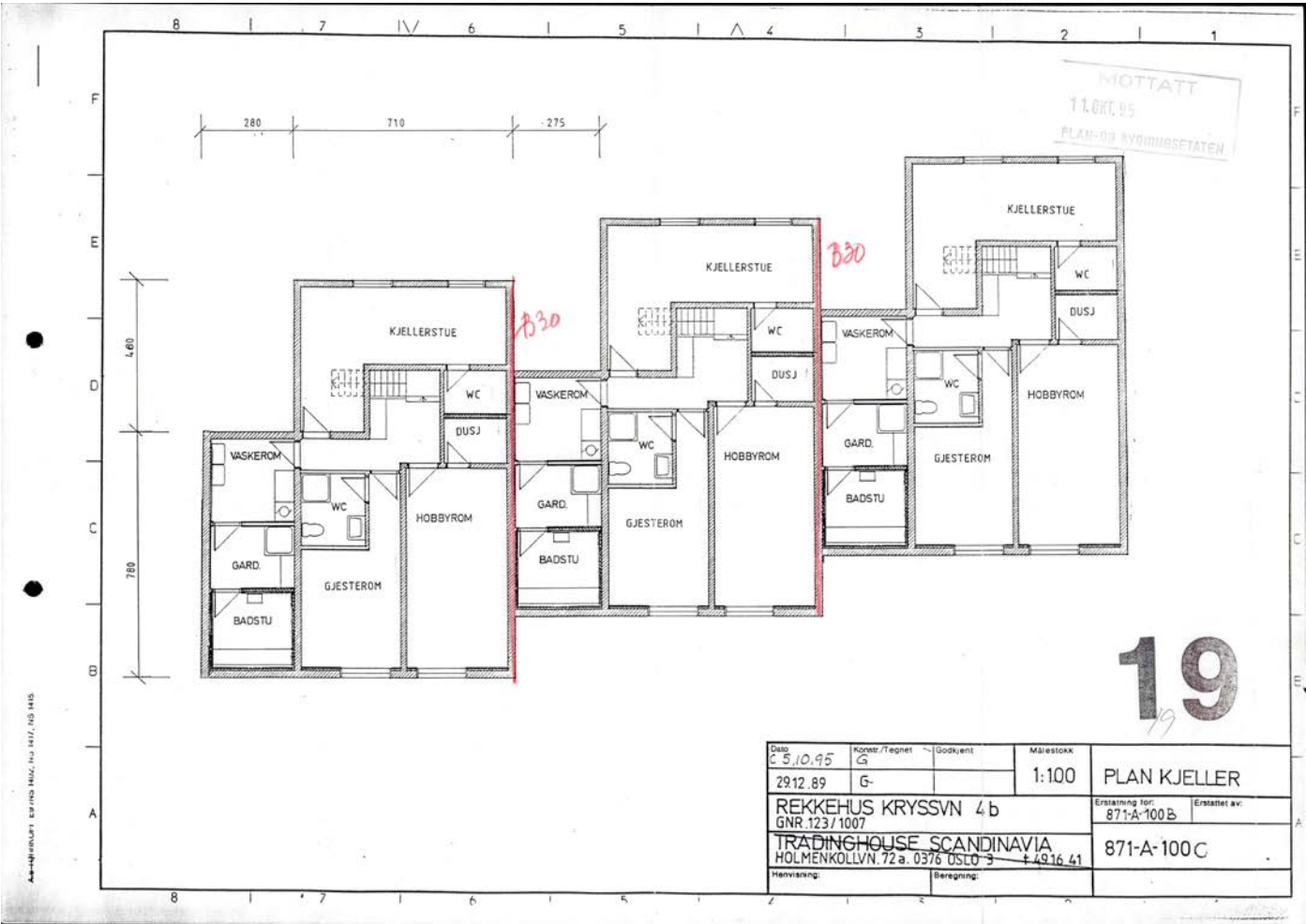
Klageadgang

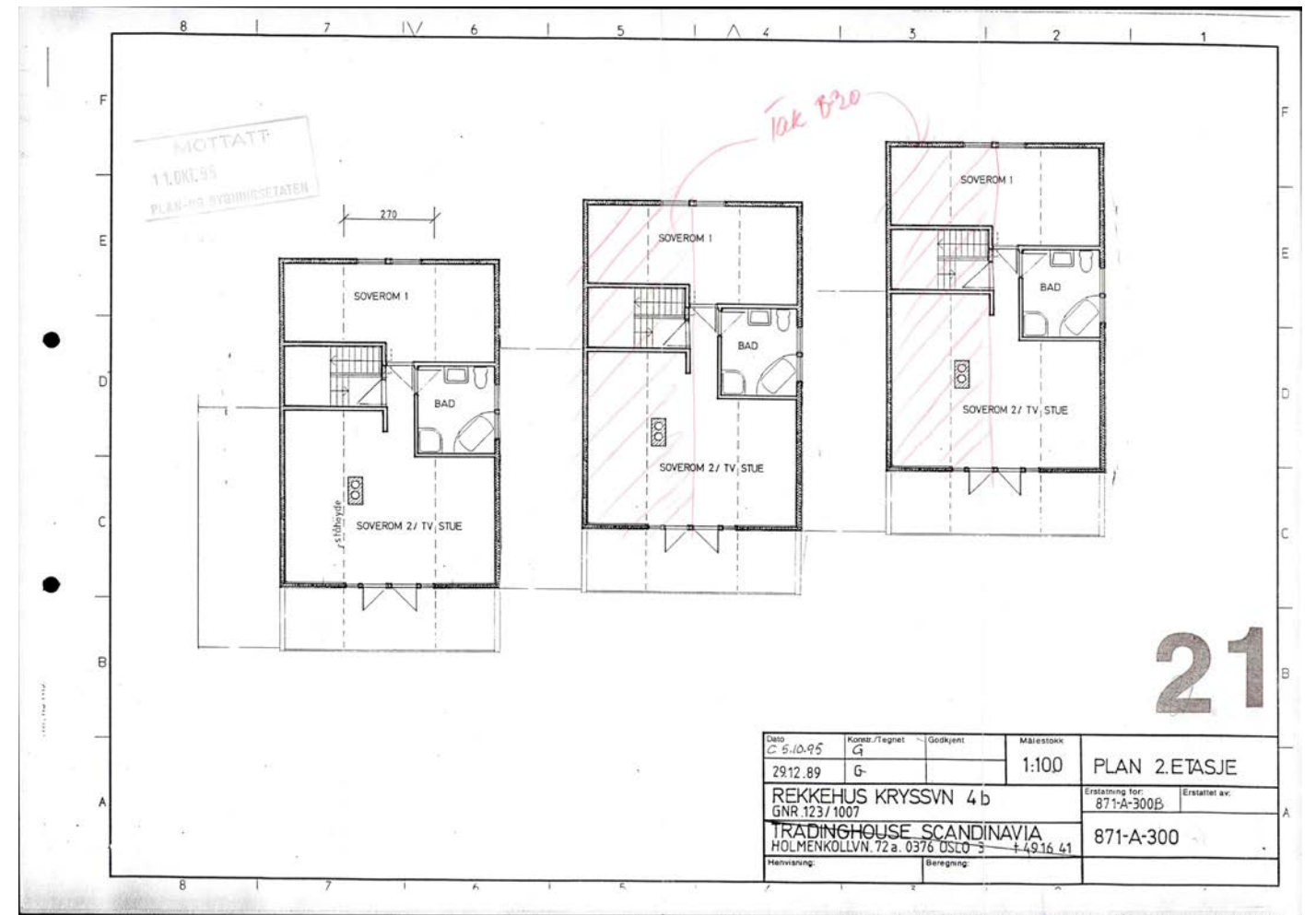
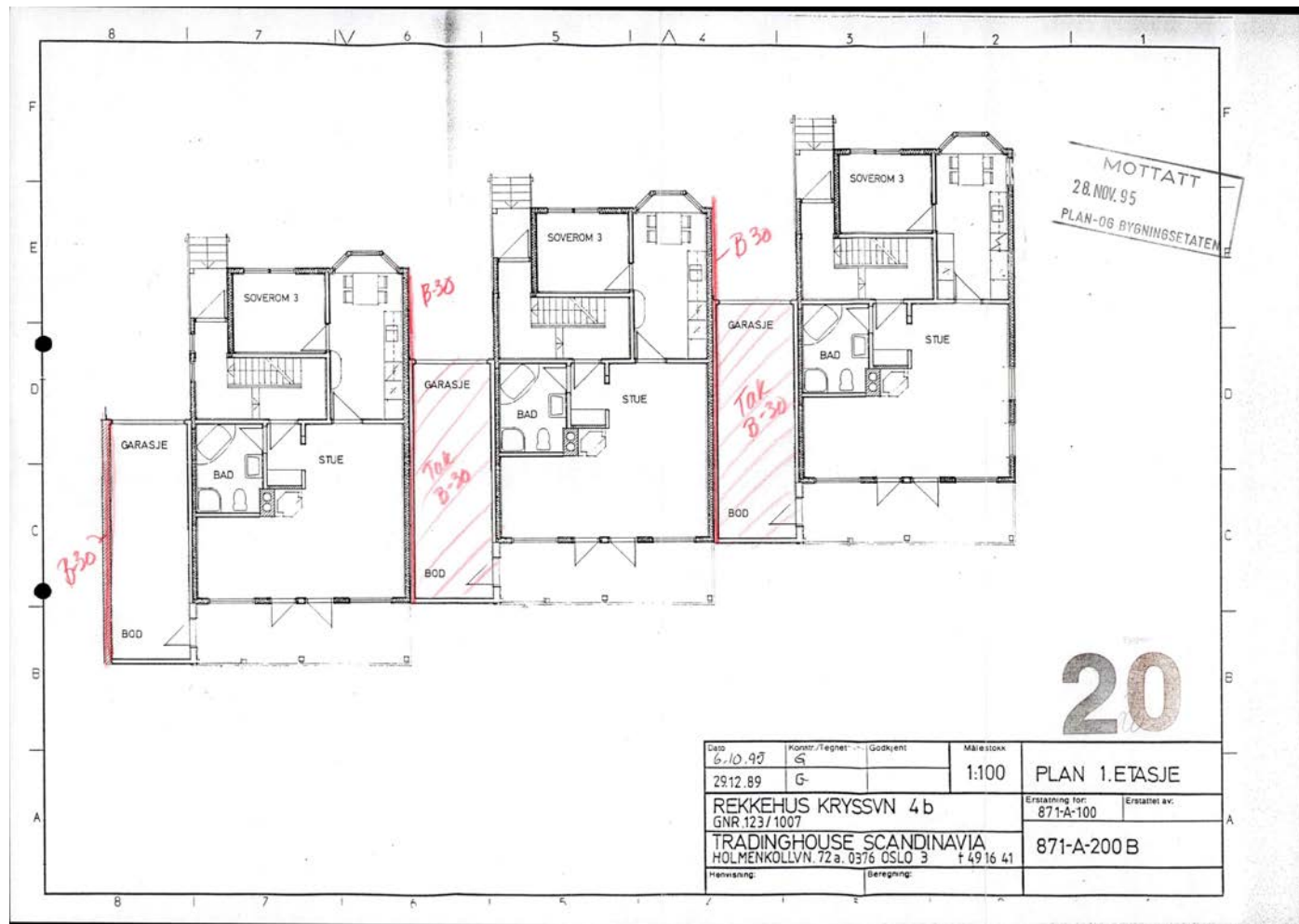
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

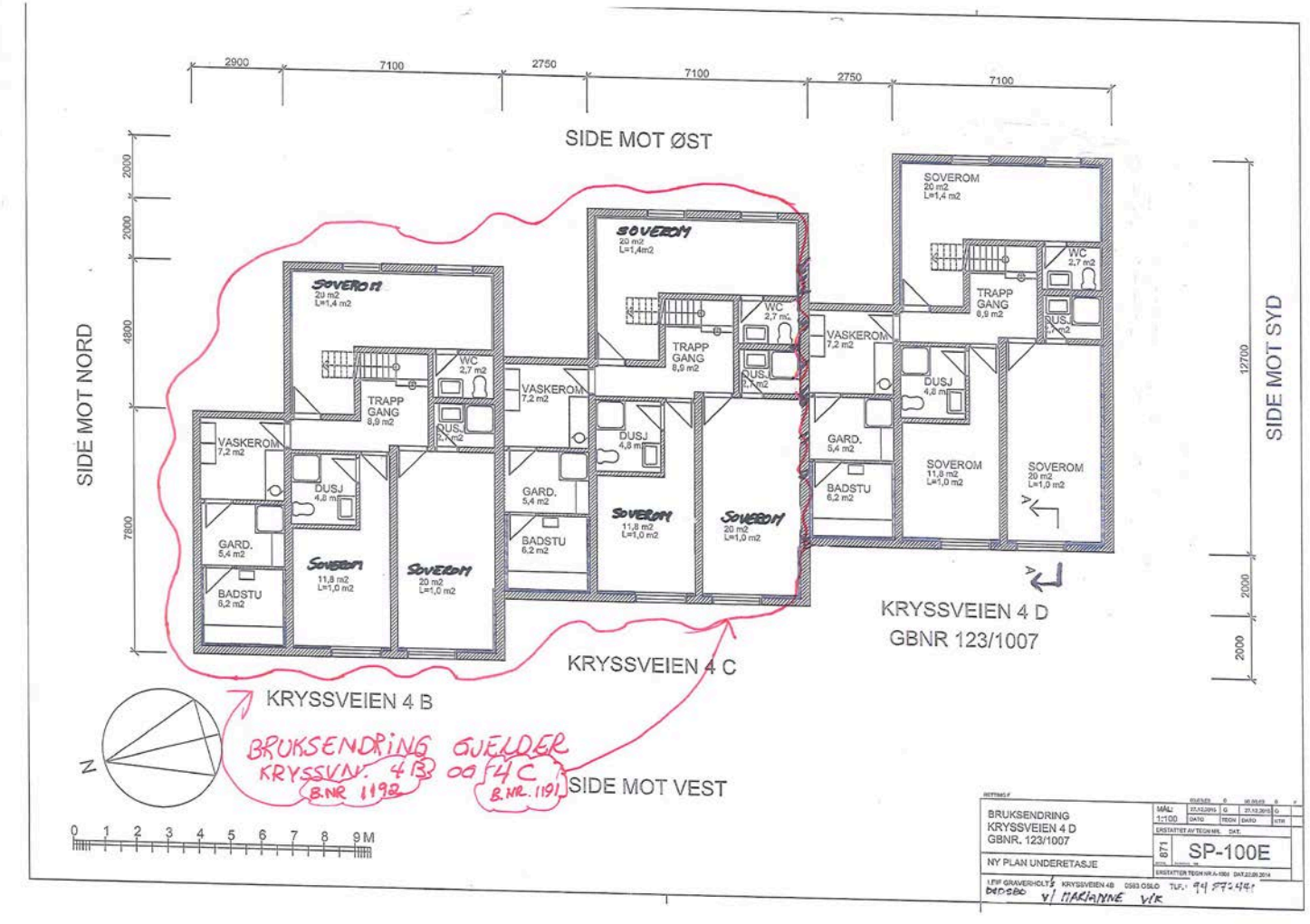
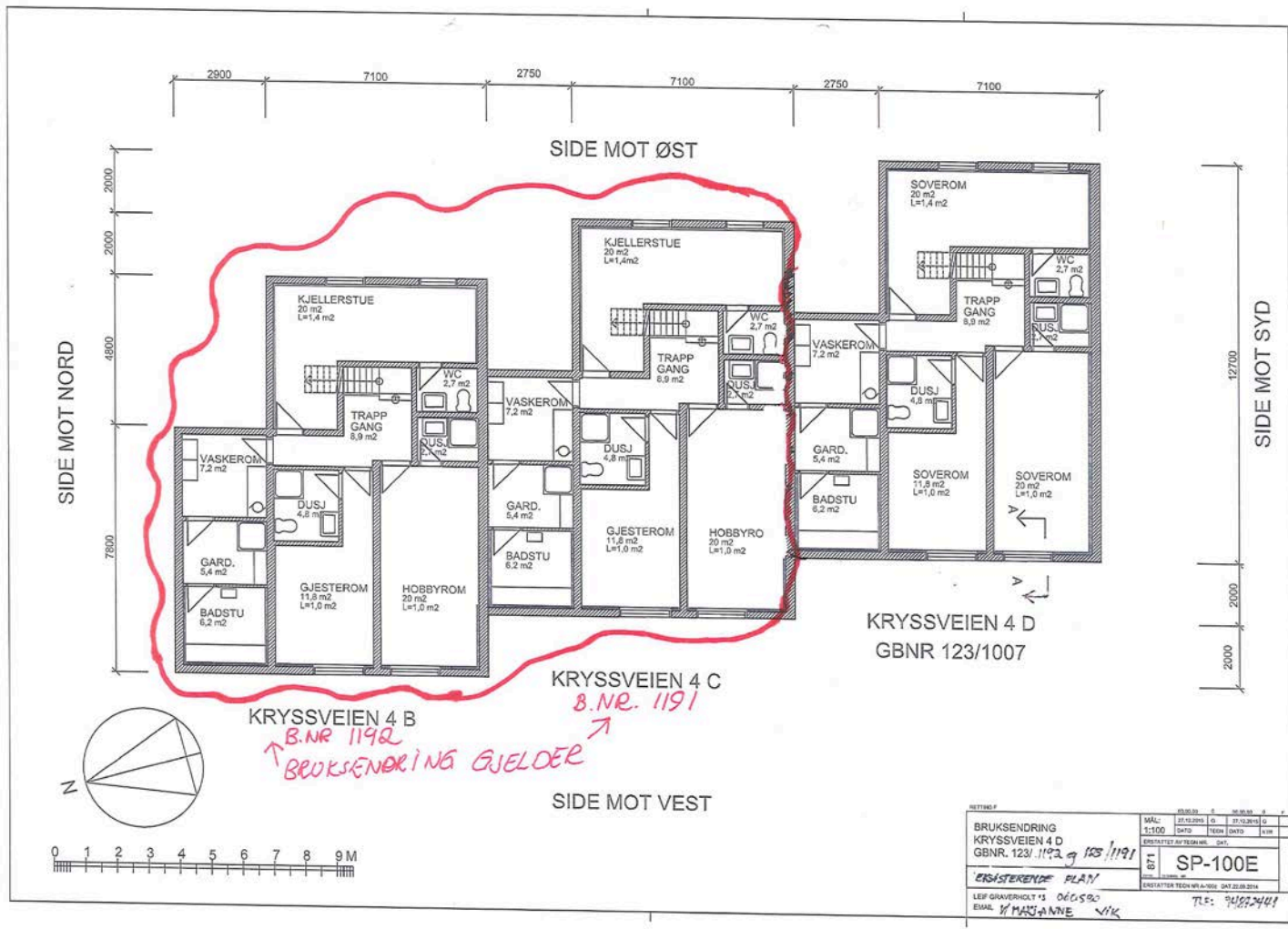
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.04.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder







Bodil Bratland, Kryssveien 4B, 0583 Oslo

PLAN-og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940060444

TINGLYST
Oslo kommune
20 JUN 1996
OSLO BYSKRIVERKEMBETE
DAGEOKNR: 32547

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 123/1007, 123/1191 og 123/1192.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 123 bnr. 1007, 1191 og 1192 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (4 meter bred) fra Kryssveien over gnr. 123 bnr. 147 som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 123 bnr. 1007 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (4 meter bred) over gnr. 123 bnr. 1191 og 1192 som vist med grønn og gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 123 bnr. 1191 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (4 meter bred) over gnr. 123 bnr. 1192 som vist med grønn farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG:

Gnr. 123 bnr. 1007, 1191 og 1192 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 123 bnr. 1007, 1191, 1192 og 147, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Doknr: 32547 Tinglyst: 20.06.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den

For gnr. 123 bnr. 1007; 1191 og 1192 :

Bodil Bratland / 100146
Bodil Bratland/fødselsnr.
Hjemmelshaver

For gnr. 123 bnr. 147 :

E. Martinsen / 060728
Eva Martinsen/fødselsnr.
Hjemmelshaver

Kent Martinsen 261002
Kent Martinsen/fødselsnr.
Hjemmelshaver



Oslo kommune



PLAN-og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST

20 JUN 1996

OSLO BYSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR.: 32543

MÅLEBREV

Reg. nr. : Gnr. 123 bnr. 1192

Mappenr. : 940060444

Målebrevsnr.: 1996/352

Den 3. juni 1996 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 123 bnr. 1007.

Forretningen ble rekvirert av Bodil Bratland.

Bestyrer ved forretningen var Inger-Anne Sæther.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 276,6 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = 2505 Y = 5624 H = 128
Oslo koordinatsystem.

Avdeling , måle- og deleseksjonen den 12. juni 1996.

Beit Danielsen

Berit Danielsen

Seksjonsleder

Inger-Anne Sæther

Inger-Anne Sæther

Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:



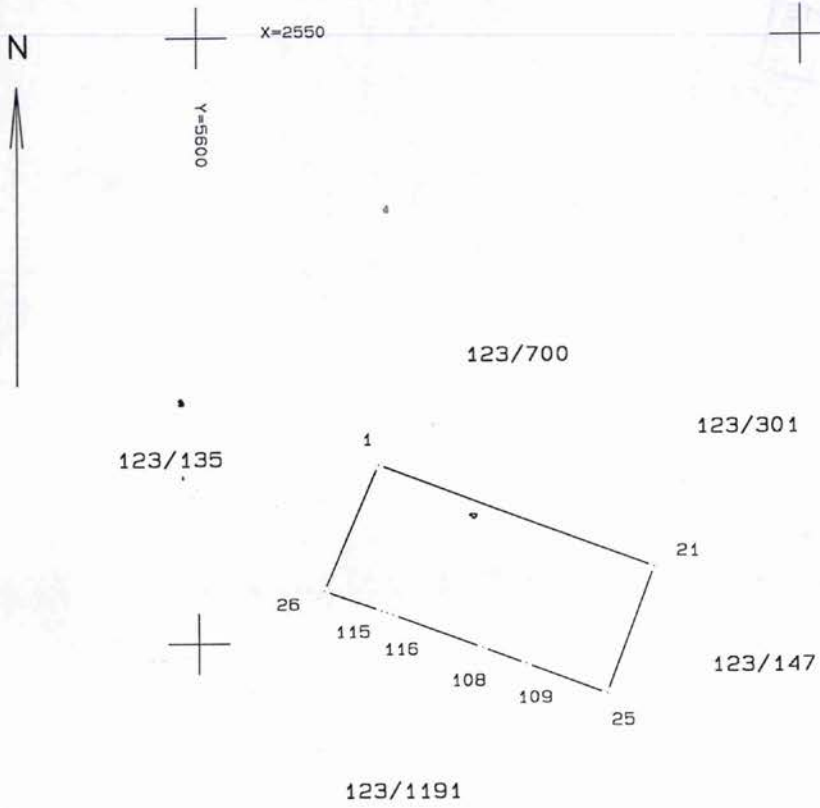
Doknr: 32543 Tinglyst: 20.06.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART

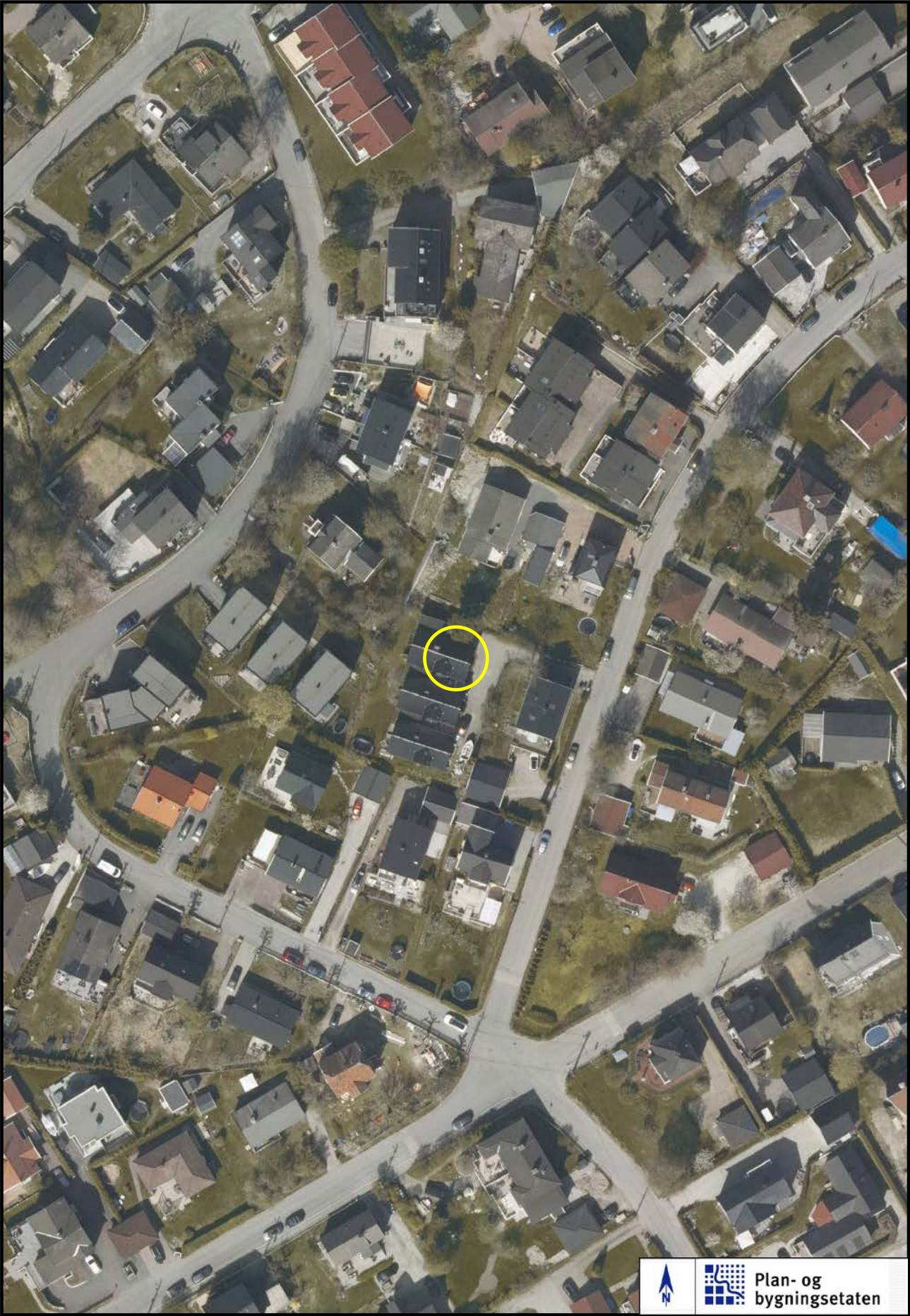
Gnr 123 Bnr 1192 Teignr

Areal 276.6 M²

Målestokk 1: 500



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
26		2504.27	5610.31		
1		2514.70	5614.88	11.38	
21		2506.25	5637.70	24.34	
25		2495.80	5633.76	11.17	
109		2498.24	5627.10	7.10	
108		2499.56	5623.48	3.85	
116		2502.29	5615.99	7.97	
115		2502.62	5615.04	1.00	
				5.01	



Kryssveien 4 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.12.2025



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaja Emilie Hestø

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523821
14197/ KAHE@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Dato: 12.12.2025
Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20251211 for KRYSSVEIEN 4B.

GNR. 123 BNR. 1192

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.1996.

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

277 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

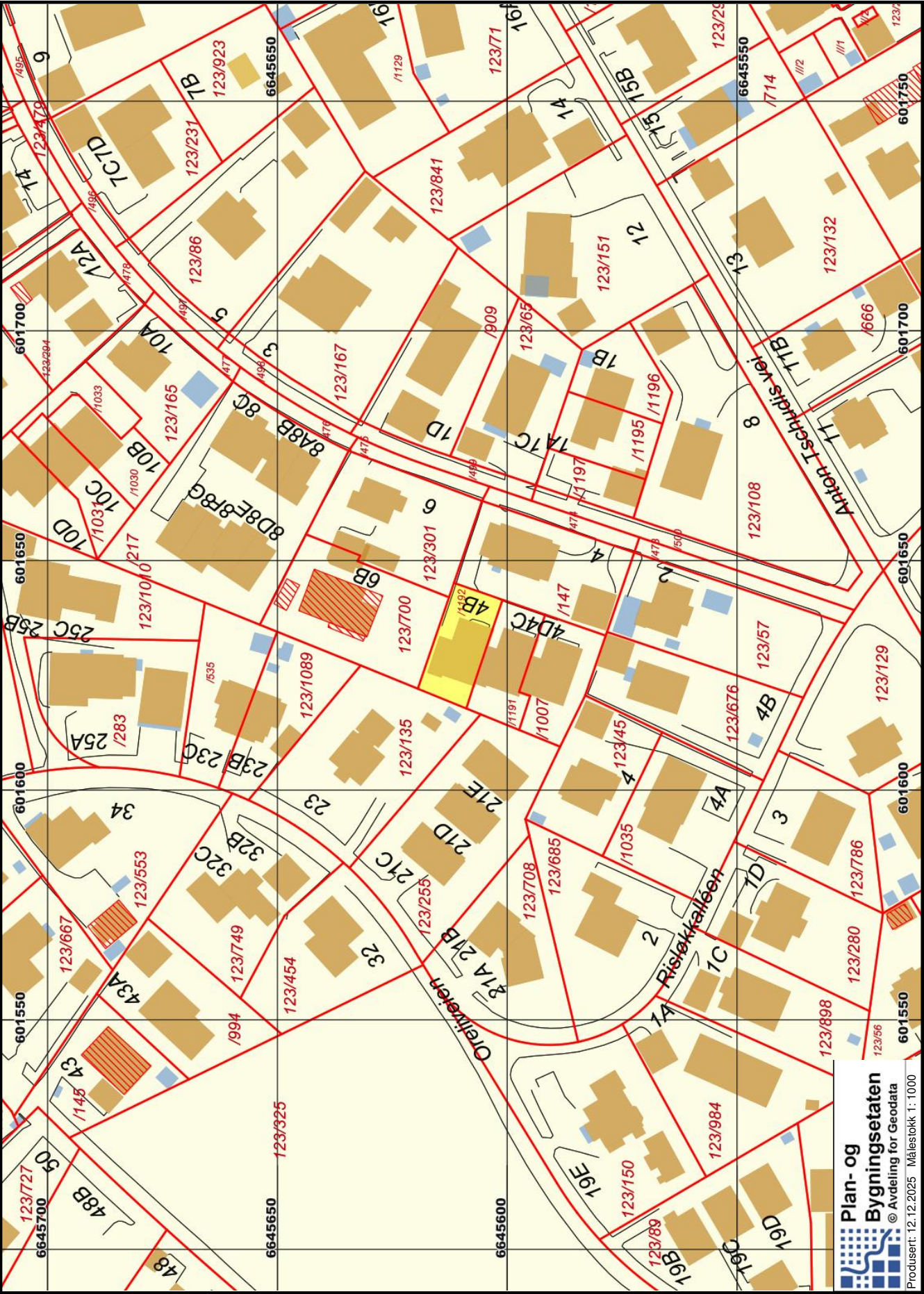
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

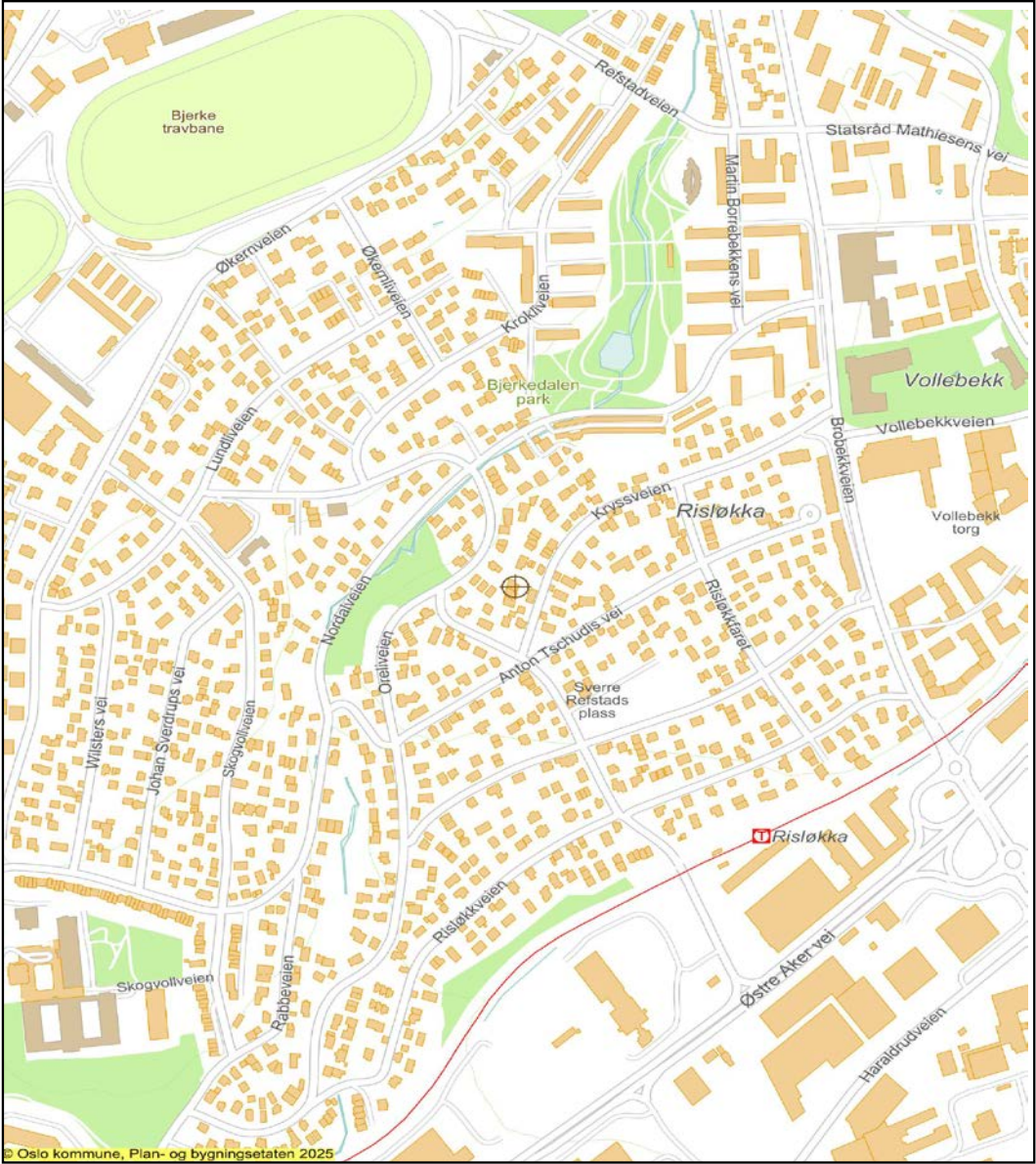


Plan- og
bygningsetaten



Oversiktskart

Adr.:	Kryssveien 4 B	Bydel :	BJERKE
Gnr bnr :	123 / 1192	Skolekrets (2020/2021):	Vollebekk



Dato: 11.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane

T-bane
- Markagrense

Vei
- Bolig

Andre bygg
- Off. frområde

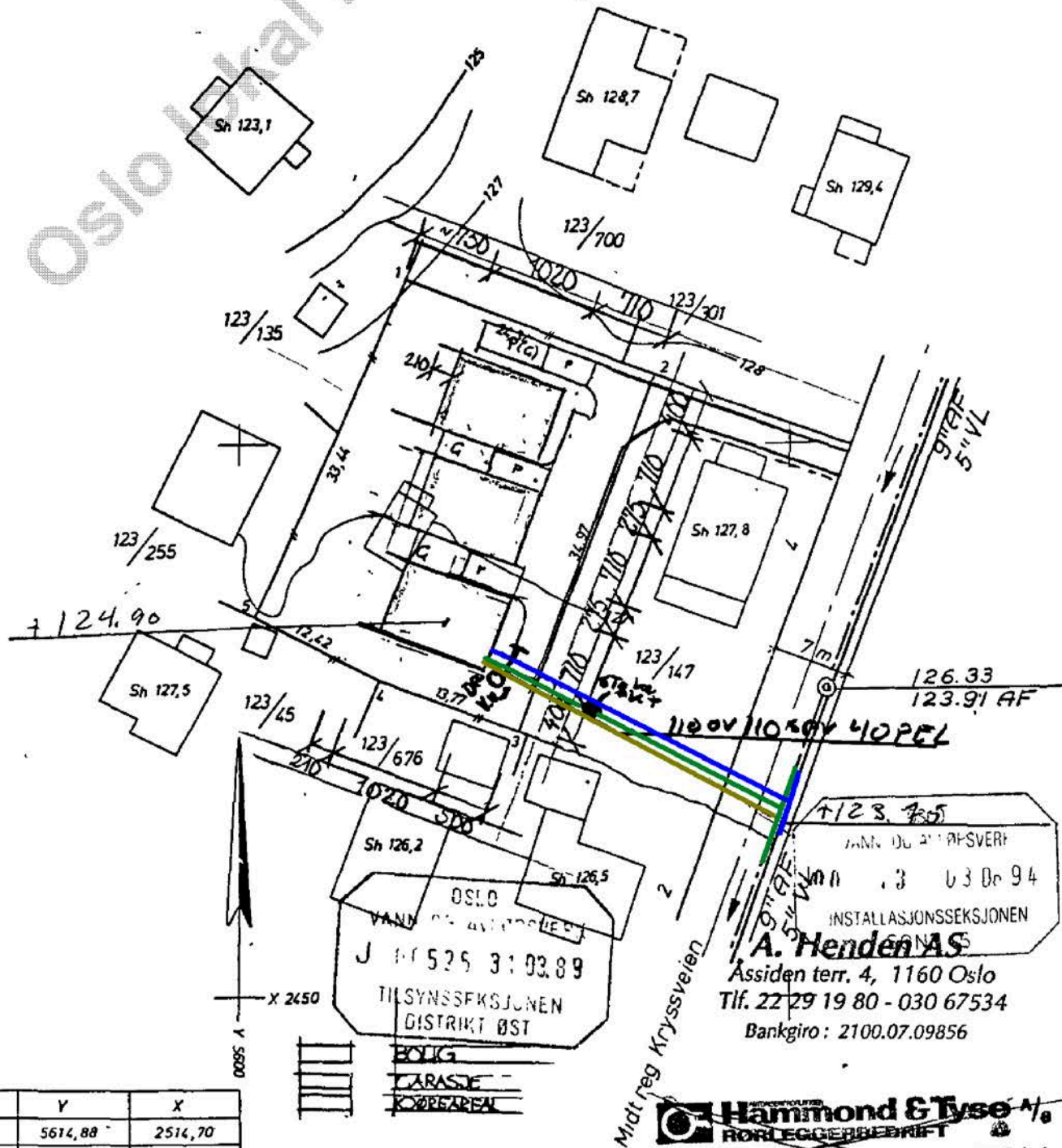
Adresse/eiendom



SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

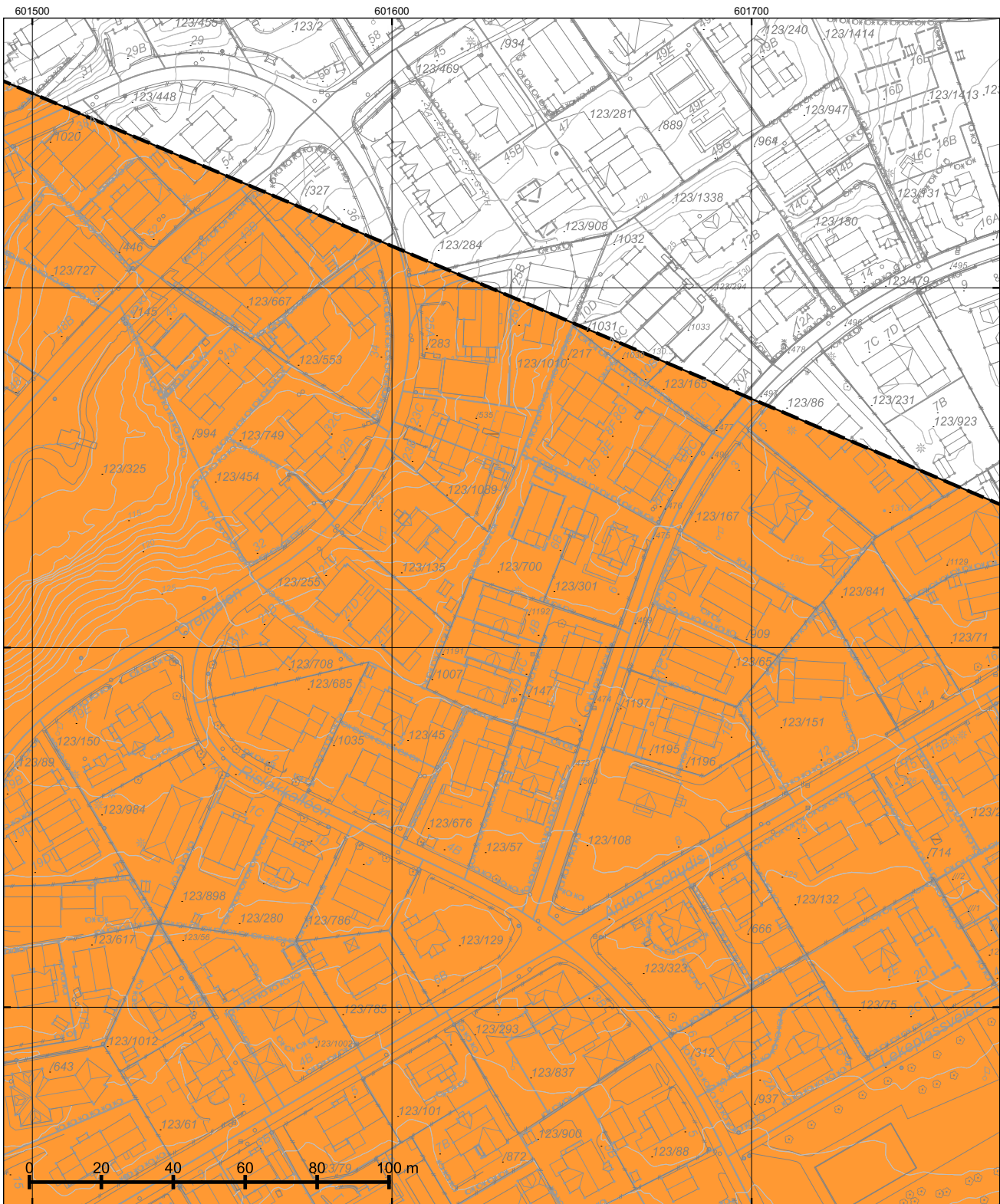
REGISTERNR Gnr 123 bnr 1007 AV BNR 147 AREAL 873,2 m²
ADRESSE Kryssveien 4B KARTBLAD NOH5 III
Opptatt av OSLO OPPMALINGSVESEN 22 / 6 19 82 S.j.nr 725/82 AA/BK
Ajourført, 3 / 2 1986 S.j.nr 82 / 86 B.L. - CC



Nr	Y	X
1	5614,88	2514,70
2	5637,70	2506,25
3	5625,37	2473,52
4	5612,47	2478,32
5	5601,46	2484,07

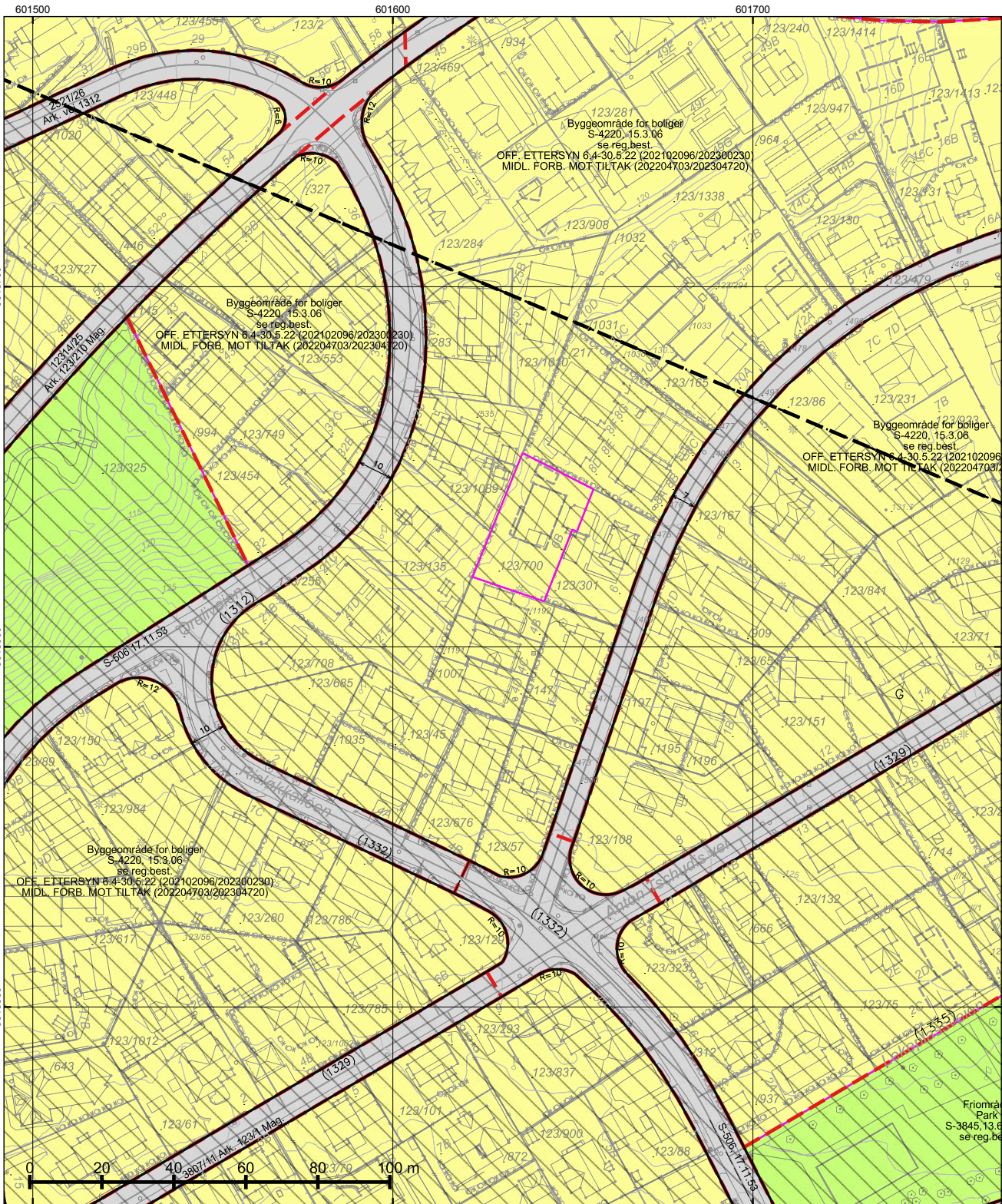
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrøvet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Hammond & Tyse
RORLEGGEDRIFT
Møteplass 7, Postb. 5074 Majorstua 0301 Oslo B
Tlf. (02) 44 82 38



601500 601600 601700
6645500 6645600 6645700
0 20 40 60 80 100 m
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 11.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	- 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: 150833/ 86523821	Deres ref.:	
	Adresse: Kryssveien 4	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 123/1192			





Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150833/ 86523821

Adresse: Kryssveien 4

Gnr/Bnr: 123/1192

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

43 - Anlegg for lek og opphold

110 - Bolig m.tilh. anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

1541 - Vannforsyningsanlegg

RpSikringSone

RpSikringGrense

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrænse

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Beregnet senterlinje veg

156

157



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150833/86523821
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

- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Kryssveien 4B, 0583 OSLO

Adresse Kryssveien 4B, 0583 OSLO	
Dato for energimerking 19.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247308
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 81094039
Gårdsnummer 123	Bruksnummer 1192
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
225,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
225,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 294 kWh



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Kryssveien 4B - Nabolaget Risløkka - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Anton Tschudis vei Linje 60	6 min 0.4 km
Risløkka Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	6 min 2.9 km
Kuben videregående skole	15 min
Bjerke videregående skole 464 elever	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

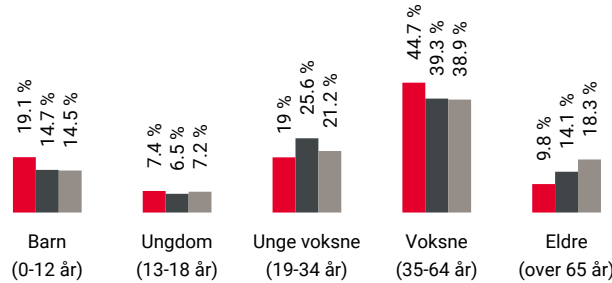
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risløkka	1 844	698
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	9 min 0.8 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Risløkka Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Vollebekk	7 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



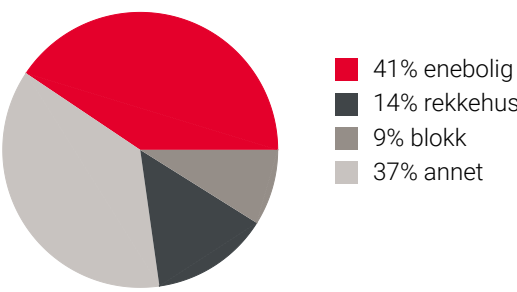
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

Sverre refstads plass Ballspill	3 min 0.3 km
Vollebekkveien skole Ballspill, friidrett	8 min 0.7 km
Feel24 Økern Brobekk	9 min
PDL Center Oslo (Økern)	13 min

Boligmasse



«Hyggelige folk, stille, men nærme sentrum»

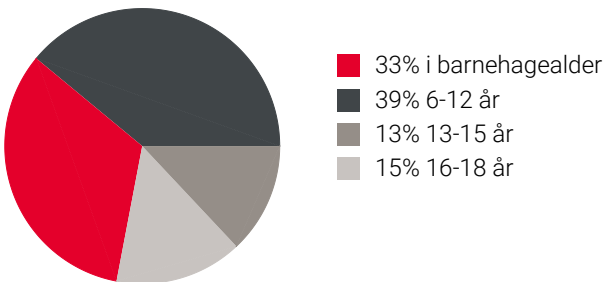
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Ulven Torg	18 min
Vitusapotek Vollebekk	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



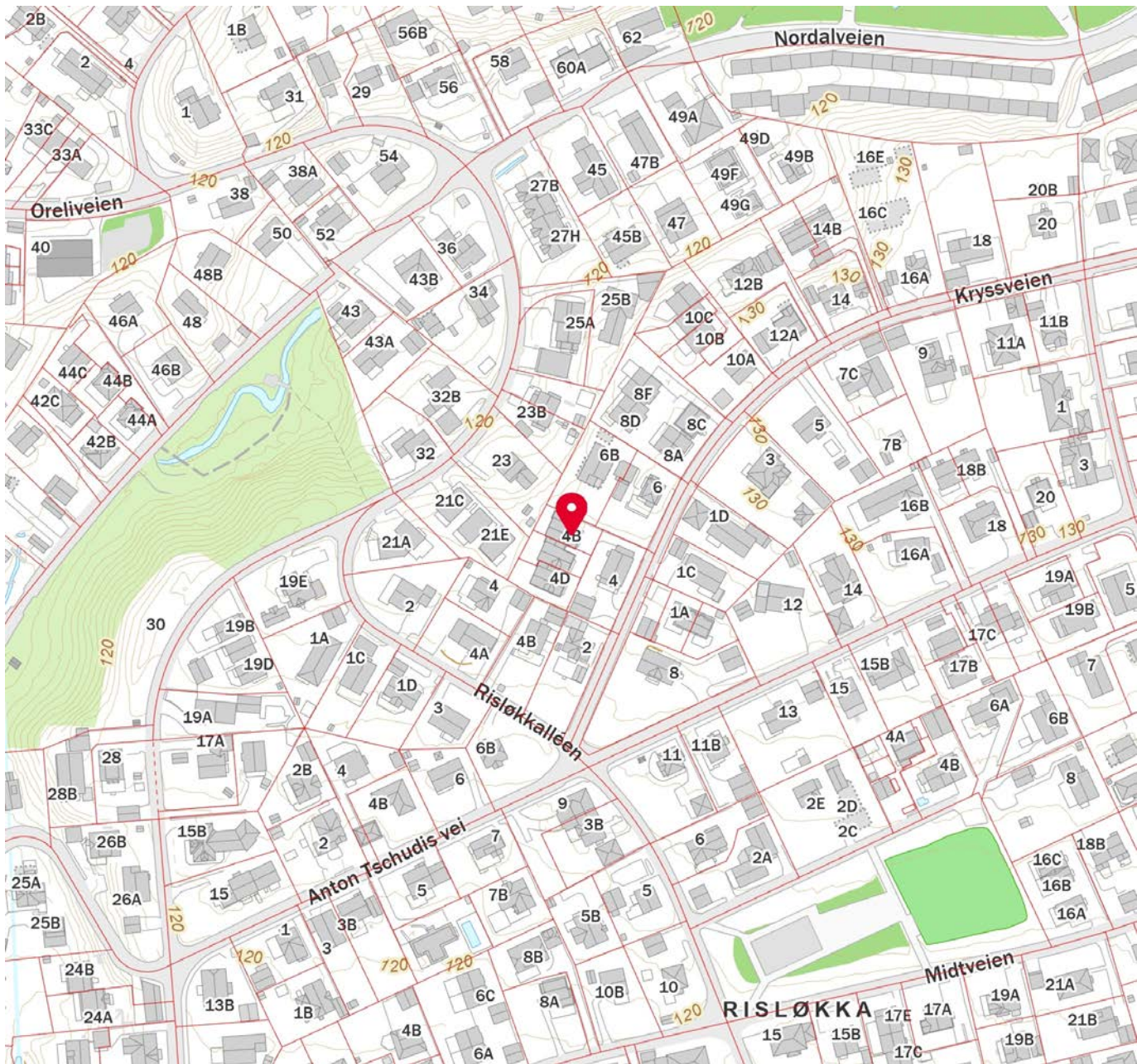
Familiesammensetning



0%	47%
Risløkka	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Fremja Eiendom AS

Kryssveien 4B

Termografikontroll iht. NEK 405-1 Elektrotermografi

Kontrolldato 10.12.25

Anbefaling neste kontroll 25.05.2023

Habilitetsnivå B		
	Termografikontroll Fremja Eiendom AS	Dato: 10.12.25

Innledning

Visjonel AS er sertifisert etter NEK 405-4 Foretak. Kontrollen er utført iht. NEK 405-1, krav til metodikk og rapportering.

Rapporten inneholder oversikt over avvikskategorier, oversikt over hvilke anlegg og fordelinger som er kontrollert, samt et avviksskjema for hvert enkelt avvik funnet under kontrollen.

Hensikten med kontrollen er å avdekke unormale temperaturer i det elektriske anlegget som kan være forårsaket av dårlige forbindelser, belastninger eller andre årsaker.

Normen sier at ved et avvik skal det måles belastninger. Hvis belastningen ikke blir målt skal det komme klart frem i avviksrapporten hvorfor dette ikke er utført.

Denne kontrollen er en FG Kontroll og er en del av en fullstendig EI-kontroll (Næring)

Generell informasjon

Kunde	Fremja Eiendom AS
OppdragsKryssveien 4B	Kryssveien 4B
Kontaktperson kunde	
Kontaktperson e-post	
Kontaktperson mobil	
Termografør	Pål Einar Storsveen
Termografør e-post	pal.einar@visionel.no
Termografør mobil	97104246
NEK 405-1 sertifikat, gyldighetsområde	Lavspenning
NEK 405.1 sertifikat, gyldighetsperiode	
Kameraprodusent	Fotric
Kameramodell	TK8
Serienummer	090 100 2783
Termisk oppløsning, detektor	384x288
Termisk følsomhet	0.04°C
Optikk, linse	25° x 19°
Siste kalibreringsdato	September 2025
Driftsforhold under kontrollen	Normal drift

Denne benyttes ikke ved termografering

Viktig avvik registrert;
Skal utbedres snarest mulig og senest innen 1 måned

Alvorlig avvik;
Omgående utbedring nødvendig

Forhold som kan påvirke, utetemperatur og vindforhold

Det er ikke forhold som påvirker kontrollen

Signering av rapporten

Pål Einar Storsveen

Pål Einar Storsveen

	Termografikontroll Fremja Eiendom AS	Dato: 10.12.25
---	---	-------------------

Oversikt over avvik fordelt på avvikskategorier

				
Antall Avvik	0	0	7	0

Utbedring av avvik

Det anbefales om å ta kontakt med en registrert elektroinstallatør for utbedring, samt lukking av avvik, sånn at anlegget kan nullstilles

Oversikt avvikskategorier

Ingen kommentar;
Ikke behov for noe tiltak

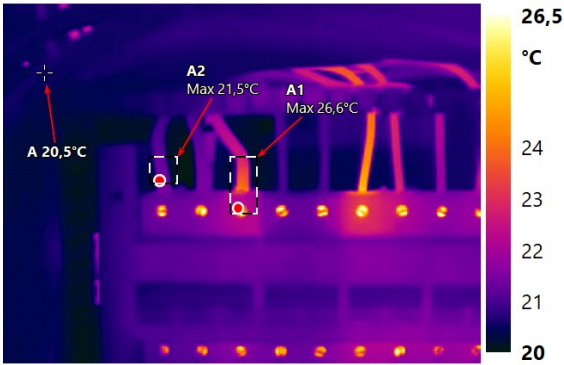
Mindre avvik til orientering;

Fotografi



Sted	Hovedtavle
Lokalisering	Hovedtavle
Tavle ID	1
Utstyr	
Modell, Type	MG OV
Kurs, ID	OV Fellesanlegg
Omg. temp. C, t3	20,5

Termogram



Makstemp. A, t1	26,6°C			
Driftstemp. B, t2	21,5			
Overtemp. Δt	20,5°C			
Fase	N	L1	L2	L3
Last, A		20	22	25
Merkelast, A	40			
Fordelingssystem	IT			
Spenning	230V			
Avvikskategori	TG2			
Status	Normal drift			

Avvikskommentar

Forhøyet tempratur i L3, det er lav belastning i forhold til tempreatur, det bør kontrolleres med momenttrekker, og kontrollere tempratur, og eventuelt bytte overbelastningsvern ved behov.

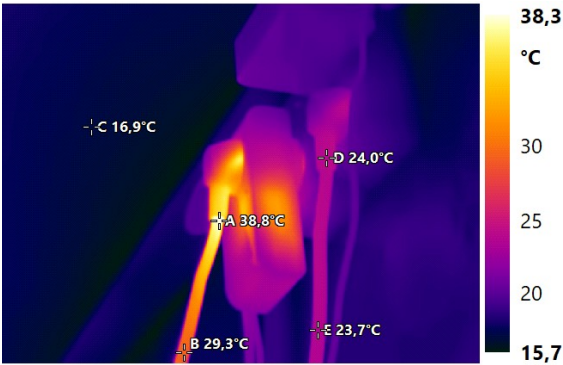
Utbedringskommentar

Fotografi



Sted	Stikk for VVB
Lokalisering	Vaskerom
Tavle ID	1
Utstyr	Stikkontakt, waterguard
Modell, Type	Stikk, plugg
Kurs, ID	3 og 4
Omg. temp. C, t3	16,9°C

Termogram



Makstemp. A, t1	38,8°C			
Driftstemp. B, t2	29,3°C			
Overtemp. Δt	9,5°C			
Fase	N	L1	L2	L3
Last, A		8	8	8
Merkelast, A	16			
Fordelingssystem	IT			
Spenning	230V			
Avvikskategori	TG2			
Status	Normal Drift			

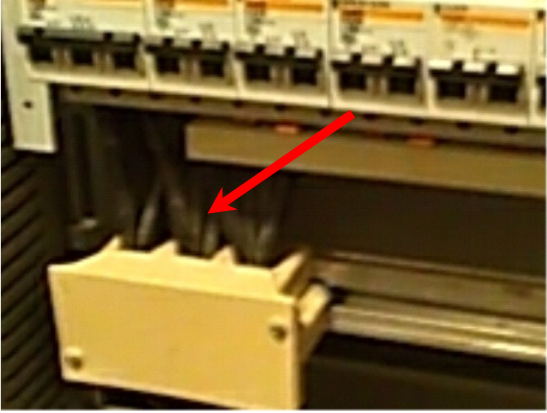
Avvikskommentar

Stikkontakt til Varmtvannsberedere er ikke anbefalt. Som vi ser på pluggen så er pluggen overopphetet, --

Utbedringskommentar

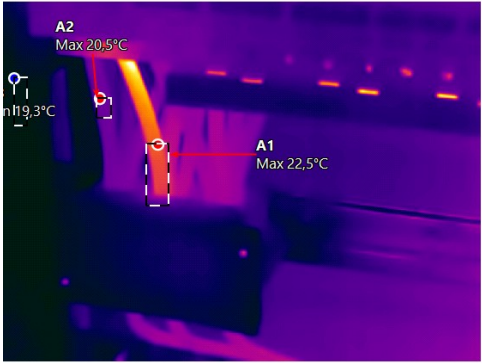
Anbefaler å sette opp koblingsbokser for å direkte koble vvb til strøm. Schuko stikk tåler ikke belastningen av vvb over tid, som vil lede til overoppheting, varmgang og mulig brann.

Fotografi



Sted	Hovedtavle
Lokalisering	Fordelerblokk
Tavle ID	1
Utstyr	Fordelingsblokk
Modell, Type	fordelingsblokks
Kurs, ID	Fra inntaket
Omg. temp. C, t3	19,3

Termogram



Makstemp. A, t1	22,3			
Driftstemp. B, t2	20			
Overtemp. Δt	2,3			
Fase	N	L1	L2	L3
Last, A		16	16	25
Merkelast, A	80			
Fordelingssystem	IT			
Spenning	230			
Avvikskategori	TG2			
Status	Normal drift			

Avvikskommentar

Det er stort avvik i tempratur på den ene lederen, og det er lav belastning, med større belastning så blir det mye større tempratur avvik, når man dobler strømmen, så 4 dobles tempraturen.

Utbedringskommentar

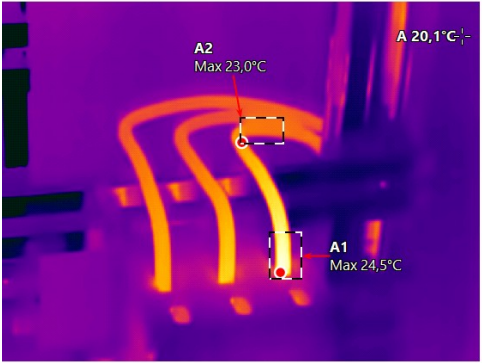
Anbefaler å skifte fordeler blokka til en distribusjonsblokk med separate tilkoblingsskruer for hver enkelt kabel.

Fotografi



Sted	Hovedtavle
Lokalisering	Hovedtavle uetg
Tavle ID	1
Utstyr	Effektbryter
Modell, Type	Eldre Effektbryter
Kurs, ID	OV
Omg. temp. C, t3	20,1

Termogram



Makstemp. A, t1	24,1°C			
Driftstemp. B, t2	23			
Overtemp. Δt	1,5			
Fase	N	L1	L2	L3
Last, A		15	20	25
Merkelast, A	80A			
Fordelingssystem	IT			
Spenning	230			
Avvikskategori	TG2			
Status	Normal Drift			

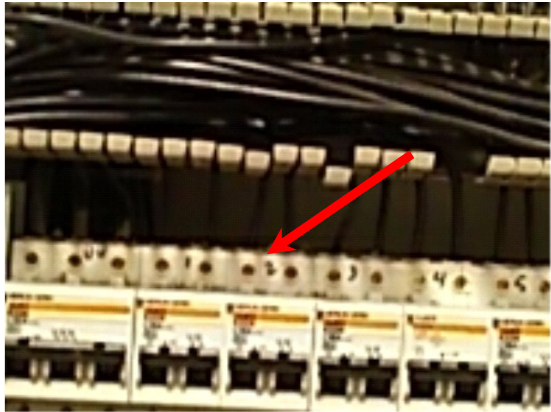
Avvikskommentar

Man kan se på lederen at det er varmest i tilkoblingspunktet, og med avtakende tempratur vekk fra tilkoblingspunktet, dette tyder på dårlig kontakt i koblingspunkt.

Utbedringskommentar

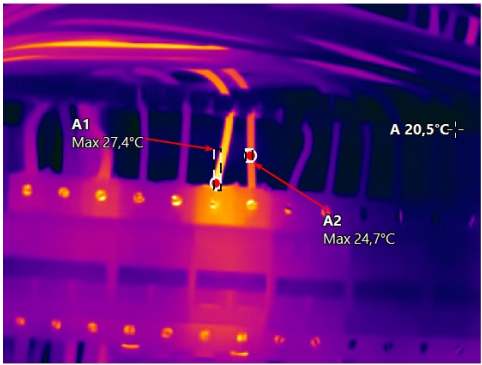
Anbefaler å kontrollere moment på tilkoblingsskruene, og kontrollere med termografi etter utbedring.

Fotografi



Sted	Hovedtavle
Lokalisering	Hovedtavle uetg
Tavle ID	1
Utstyr	Sikringskurs
Modell, Type	MG
Kurs, ID	3
Omg. temp. C, t3	20,5°C

Termogram



Makstemp. A, t1	27,5°C			
Driftstemp. B, t2	24,7°C			
Overtemp. Δt	2,8°C			
Fase	N	L1	L2	L3
Last, A		8	8	
Merkelast, A	16			
Fordelingssystem	IT			
Spenning	230V			
Avvikskategori	TG2			
Status	Normal drift			

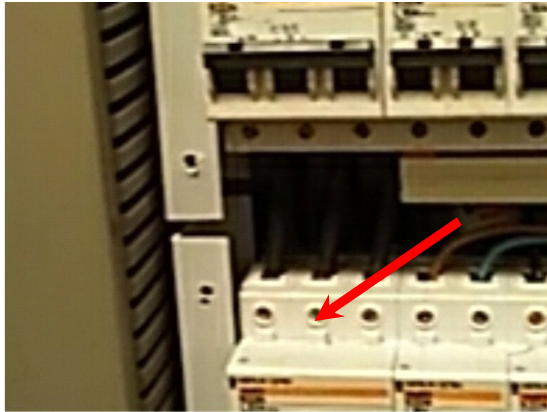
Avvikskommentar

50% belastning og temp avvik på faselederene tyder på dårlig kontakt på tilkoblingspunktet, og termograferingen viser avtakende tempratur utover på ledningen.

Utbedringskommentar

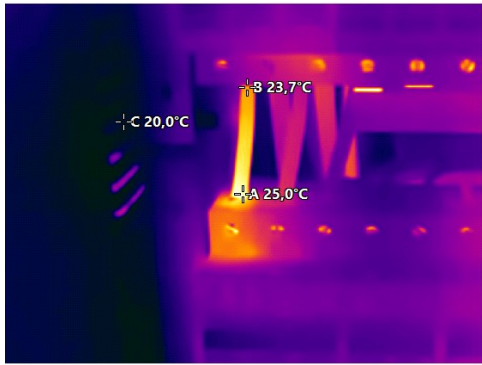
Anbefaler å kontrollere tiltrekkingsmoment, og kontrollere med ny termografi etterpå,

Fotografi



Sted	Hovedtavle
Lokalisering	Hovedtavle
Tavle ID	Hovedtavle
Utstyr	OV 04
Modell, Type	MG
Kurs, ID	04
Omg. temp. C, t3	20,0°C

Termogram



Makstemp. A, t1	25,0°C			
Driftstemp. B, t2	23,7°C			
Overtemp. Δt	1,3°C			
Fase	N	L1	L2	L3
Last, A		22	22	4
Merkelast, A	50			
Fordelingssystem	IT			
Spenning	230			
Avvikskategori	TG2			
Status	Normal Drift			

Avvikskommentar

Høyere temp ved kontakt punktet, og med avtakende temp på over. Det er lav belastning og ved dobbel belastning så vil temperaturen fire dobles,

Utbedringskommentar

Anbefaler kontroll av tiltrekningsmoment, og eventuelt skifte overbelastningsvern ved behov.



Fremja Eiendom - Kryssveien 4B - NEK 405-2

Kontrolltyper:	Termografering, NEK 405-2 Bolig
Kontrollforetak:	Visjonel AS
Kontrollør:	Pål Einar
Kontrolldato:	2025-12-11

Innholdsliste

Forside	1
Innholdsliste	2
Del 1 - Introduksjon	3
Kontrollforetak	3
Oppdragsgiver	3
Kontaktperson	3
Uavhengighet for kontrollforetak	3
Kontrollinformasjon	4
Informasjon om anlegget	5
Del 2 - Konklusjon	6
Konklusjon	6
Komponentoversikt	6
Sjekklisters oversikt	6
Avviks oversikt	7
Anleggsutstyr	6
Del 3 - Hoveddel	8
Komponent: Hovedfordeling	9
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet	10
Avvik	13
Måleprotokoll	39

Kontrollforetak		Oppdragsgiver	
Navn:	Visjonel AS	Navn:	FREMJA EIENDOM AS
Foretaksnummer:	918181539	Foretaksnummer:	918581251
Elvirksomhets ID:	102710	Kunde nr.:	1316
Kontaktperson:	Pål Einar Storsveen	Kontaktperson:	Erlend Hagen
Adresse:	Eikenga 33	Adresse:	Torshovgata 33
Postnr. Sted:	0579 Oslo	Postnr. Sted:	0476 OSLO
Tlf. nummer:	22715222	Tlf. nummer:	90567703
Epost:	kundeservice@visjonel.no	Epost:	faktura@fremja.no

Kontaktperson	
Navn:	Erlend Hagen
Tlf. nummer:	90567703
Epost:	erlend.hagen@fremja.no
Relasjon:	kunde

Uavhengighet for kontrollforetak	
Nivå av uavhengighet:	LEVEL B
Beskrivelse av uavhengighetsnivå:	
LEVEL A:	Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.
LEVEL B:	Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres.
LEVEL C:	Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.
LEVEL D:	Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg.

Kontrollinformasjon			
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Kontrolltyper:	Termografering NEK 405-2 Bolig		
Beskrivelse:			
Elkontroll av bolig - NEK 405-2 etter FEB-1991			
Kontrollør:	Pål Einar Storsveen	Sertifikat:	DNV-NB-20097
Start dato:	10/12/2025		
Fullført dato:	11/12/2025		
Neste kontroll:	-		

Informasjon om anlegget	
Adresse:	Kyssveien 4B
Postnr. Sted:	0583 OSLO
Kommunenr.:	0301
Kommune:	-
Bolignummer:	-
Gnr.:	123
Bnr.:	1192
Festenummer:	-
Seksjonsnummer:	-
Boligmappa-ID:	-
Anleggstype:	Elektrisk anlegg
Beskrivelse av anlegget:	
Bolig, kontrollert etter NEK 400 2014, om ikke annet er hensiktsmessig.	
Byggeår:	1985
Sist endret:	2016
Referansenivå:	-

Konklusjon
Avlegget bærer preg av å være fra byggeåret, det er 4 kurser som har for lav isolasjonsresistans/jordfeil, under kravet på 0,23 MOhm (10kohm pr volt nominell spenning)
Det er en del slitasje på belysning hvorav noe er feil montasje, og noe er mangelfullt vedlikeholdt.
Men stort sett så er anlegget i henhold til kravene fra feb-91.
Anbefaler modernisering av hovedtavle, etablere beskyttelse mot jordfeil på alle forbruker kurser og skifte ut en del av belysningen, spesielt i underetg, på alle bad samt benk belysning i alle 3 kjøkken rom.

Komponentoversikt	
 Hovedfordeling	
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet	Sjekkpunkter 47/47

Sjekklisteroversikt	
Avsluttet	1
Under utførelse	-

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader

TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)

Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.

TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)

Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvís sterk slitasje og behov for lokale tiltak. Mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenstående brukstid. Mangelfullt eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvís sterk slitasje og behov for lokale tiltak. Mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenstående brukstid. Mangelfullt eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.

TG 1 - Mindre avvik til orientering

Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.

TG 0 - Ingen kommentar

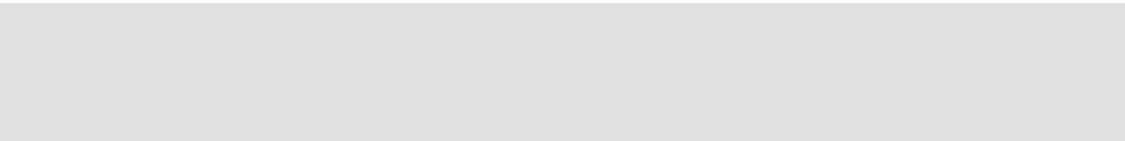
The condition corresponds to the selected reference level or better, with no symptoms of deviation.

Ukjent

Kontrolløren har ikke definert tilstandsgrad.

Tilstandsgrad	Antall
! TG3 TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)	1
! TG2 TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)	13
! TG1 TG 1 - Mindre avvik til orientering	2
! TG0 TG 0 - Ingen kommentar	0
! UNK Ukjent	0

Anleggsutstyr



Komponent: Hovedfordeling

Type: Fordeling

Status: Ukjent

Sted:

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet

Komponent:	Hovedfordeling 
Type:	Fordeling
Sted:	

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generelt				
Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, ut elys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet besyttelsesleder (jordet utstyr).		✓	0	PS
Bruksendring		✓	0	PS
Visuell kontroll/tilstand		✓	0	PS
Måling				
Isolasjonsresistansen på installasjonen	YNX RXN CNX 5NX	✓	0	PS
Temperatur/Varmgang i fordeling	FNX	✓	0	PS
Kontinuitet i jordleder og utjevninger		✓	0	PS
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd		✓	0	PS
Overgangsmotstand til jord		✓	0	PS
Automatisk utkobling		✓	0	PS
Gulv- og veggresistans		✓	0	PS
Andre målinger		✓	0	PS
Sikringsskap				
Tilgjengelig for ettersyn		✓	0	PS
Merking av kurser og utstyr		✓	0	PS
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring		✓	0	PS

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Forhold mellom kabler og vern		✓	0	PS
Utstyrets kapslingsgrad	WNX	✓	0	PS
Kabelinnføringer		✓	0	PS
Tilkoblinger og varmgang		✓	0	PS
Overspenningsvern		✓	0	PS
Jording				
Hovedjord tilkoblet		✓	0	PS
Tilleggsutjevningsforbindelser		✓	0	PS
Jording av stikkontakter og utstyr		✓	0	PS
Installasjon				
Bruksendringer		✓	0	PS
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer, m. m.		✓	0	PS
Utstyrets kapslingsgrad	DNX	✓	0	PS
Utstyr montert iht. installasjonsveiledninger		✓	0	PS
Vedlikehold av utstyr	LNX	✓	0	PS
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	7NX	✓	0	PS
Branntetting		✓	0	PS
Belysningsanlegg	HNX SNX PNX QNX VNX ZNX	✓	0	PS
Varmeanlegg		✓	0	PS
Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999	ENX	✓	0	PS
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand		✓	0	PS

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Eventuelt		✓	0	PS
Brannvern				
Brannslukningsutstyr og rømningsveier		✓	0	PS
Brannvarslingsanlegg		✓	0	PS
Informasjon				
Eier/brukers ansvar		✓	0	PS
Samsvarserklæring og dokumentasjon		✓	0	PS
Belysning og varme		✓	0	PS
Kabler og skjøteledninger		✓	0	PS
Spesielle hensyn i barnerom		✓	0	PS
Forsvarlig bruk av elektriske apparater		✓	0	PS
Overspenningsvern		✓	0	PS
Jordfeilbryter		✓	0	PS
Batteribytte røykvarslere		✓	0	PS
Generelt				
Termografering er gjennomført		✓	0	PS
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?		✓	0	PS

Status:	Fullført			
Kontrollør:	Pål Einar Storsveen	Sertifikat:	DNV-NB-20097	

Avvik			
Avvikskode:	! YNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)		
Sted:	Stekeovn på Kjøkken kjeller		
Feilkode:	18049 (FEL § 23 NEK 523) - Sikringer/vern var ikke tilpasset lederens strømføringsevne		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		↑
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		↑
Sjekkpunkt:	Isolasjonsresistansen på installasjonen		↑
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Avvik, jordfeil på flere kurser Jordfeil på kurs 5 under OV 4 komfyr og kjøleskap, avvik 20A sikring foran schuko stikk, jordfeil på stekeovn.			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bytte komfyr, trekke om kursen slik at schuko stikk blir beskyttet av maks 16A sikring ihht til produsentens anvisning			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! FNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Hovedsikringskap		
Feilkode:	18046 (FEL § 22 NEK 526) - Sikringer/vern hadde varmgang		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		↑
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		↑
Sjekkpunkt:	Temperatur/Varmgang i fordeling		↑
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Gjelder flere punkter i hovedtavle Se egen termografi rapport			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bytte innmat i sikringstavle			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! RNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Kurs 8, OV 04, bad/vk/stue		
Feilkode:	16326 (FEL § 20, 21, 22 NEK 612.3) - Isolasjonsresistansen var for lav		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		⬆
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		⬆
Sjekkpunkt:	Isolasjonsresistansen på installasjonen		⬆
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Jordfeil bad/VK/stue Det må utbedres jordfeil på kurs 8 under OV 04			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Utbedre jordfeil			

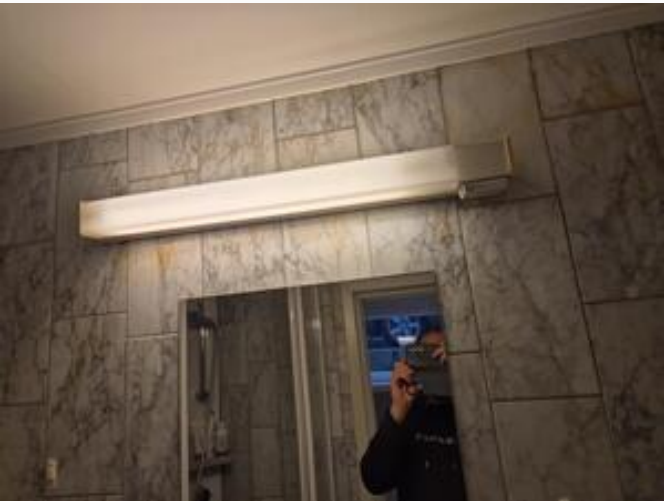
Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! 5NX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Leilighet 2. Etg kurs 1		
Feilkode:	16326 (FEL § 20, 21, 22 NEK 612.3) - Isolasjonsresistansen var for lav		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		⬆
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		⬆
Sjekkpunkt:	Isolasjonsresistansen på installasjonen		⬆
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
For lav isolasjonsresistans på kurs 1 under OV 08 Isolasjonsresistansen er for lav på kurs 1 leilighet 2. Etg. Under OV 08			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Utbedre jordfeil på kurs 1			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! CNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Leilighet 1. Etg.		
Feilkode:	16326 (FEL § 20, 21, 22 NEK 612.3) - Isolasjonsresistansen var for lav		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		⬆
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		⬆
Sjekkpunkt:	Isolasjonsresistansen på installasjonen		⬆
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
For lav isolasjonsresistans kurs 3 under OV 06 For lav isolasjonsresistans			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Utbedre jordfeil for kurs 3 under OV 06			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! HNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Bad v/ kjøkken uetg		
Feilkode:	15242 (FEL § 17 NEK 513.1) - Belysningen er dårlig/ defekt/ brannfarlig		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		⬆
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		⬆
Sjekkpunkt:	Belysningsanlegg		⬆
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Løs armatur bad kjeller Armatur er ikke festet forskriftsmessig på veggen			
deviation_Løs armatur bad kjeller_0_20251210130438.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Feste armaturen			

Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik			
Avvikskode:	! DNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Bad uetg		
Feilkode:	15342 (FEL § 28 NEK 705.512, 559) - Bryteren hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling ↑		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett ↑		
Sjekkpunkt:	Utstyrets kapslingsgrad ↑		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Avvik termostat, mangler hjul			
Defekt deksel termostat			
deviation_Avvik termostat, mangler hjul_0_20251210130440.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bytte bryterpanel			

Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik			
Avvikskode:	! SNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Badstu kjeller		
Feilkode:	15242 (FEL § 17 NEK 513.1) - Belysningen er dårlig/ defekt/ brannfarlig		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling ↑		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett ↑		
Sjekkpunkt:	Belysningsanlegg ↑		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Lampe mangler kuppel Defekt lampe, mangler kuppel deviation_Lampe mangler kuppel_0_20251210130443.jpg 			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bytt armatur til en annen badstu godkjent armatur			

Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik			
Avvikskode:	! PNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Vaskerom uetg		
Feilkode:	15242 (FEL § 17 NEK 513.1) - Belysningen er dårlig/ defekt/ brannfarlig		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett		
Sjekkpunkt:	Belysningsanlegg		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Armatur mangler front Mangler front armatur, vaskerom uetg			
deviation_Armatur mangler front_0_20251210130446.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bytte armatur			

Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik			
Avvikskode:	! QNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Kjøkken 1etg		
Feilkode:	15242 (FEL § 17 NEK 513.1) - Belysningen er dårlig/ defekt/ brannfarlig		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling ↑		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett ↑		
Sjekkpunkt:	Belysningsanlegg ↑		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Feil bruk benk belysning Fast tilkoblet benk belysning, feil installasjonsmetode			
deviation_Feil bruk benk belysning_0_20251210130451.jpg			

Avvik			
deviation_Feil bruk benk belysning_1_20251210130454.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen	
Fjerne og evt henge opp noe annet, eller evt montere DCL stikk til disse			
Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! VNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Soverom 2etg taklampe		
Feilkode:	16780 (FEL § 9, 36) - Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		⬆
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		⬆
Sjekkpunkt:	Belysningsanlegg		⬆
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Lampe mangler skjerm Lampe soverom til høyre mangler skjerm			
deviation_Lampe mangler skjerm_0_20251210130457.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Montere lampeskjerm, evt bytte lampe			

Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik

Avvikskode:

!

ZNX

Alvorlighetsgrad:

TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)

Sted:

Kjøkken 2 etg

Feilkode:

15242 (FEL § 17 NEK 513.1) - Belysningen er dårlig/ defekt/ brannfarlig

Dato registrert:

10.12.2025

Dato lukket:

-

Kontrollforetak:

Visjonel AS

Ordrenummer:

Internkontroll #1

Komponent:

Hovedfordeling

↑

Sjekkliste:

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplette

↑

Sjekkpunkt:

Belysningsanlegg

↑

Saksbehandler:

Ansvarlig:

Utbedres:

Internt

Tidsfrist:

-

Avvik registrert

Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05

Belysning benk via stikkontakt

Mangelfull installert belysning til kjøkkenbenk

deviation_Belysning_benk_via_stikko

ntakt_0_20251210130500.jpg



Visjonel AS | 918181539 | Eikenga 33, Oslo | 22715222

30 / 40

207

Avvik			
deviation_Belysning benk via stikko ntakt_1_20251210130503.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Ta strøm via ventilator stikk og monterer opp en godkjent løsning med bryter og fast installasjon.			
Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! LNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Sted:	Entre leilighet 2etg		
Feilkode:	15341 (FEL § 20, 28 NEK 512.2) - Bryteren hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		↑
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		↑
Sjekkpunkt:	Vedlikehold av utstyr		↑
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bryteren er mangelfullt vedlikeholdt Ser ut som den fylt igjen mer sparkel			
deviation_Bryteren er mangelfullt vedlik_0_20251210130506.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Skifte bryter			

Avvik

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik

Avvik			
Avvikskode:	! ENX		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Feilkode:	15444 (FEL § 12) - Dokumentasjon for anlegget manglet		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling ↑		
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet ↑		
Sjekkpunkt:	Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999 ↑		
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Dokumentasjon mangler Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Kontroll erklæring for hele anlegget etter feb 91			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! WNX		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Sted:	Hovedtavle		
Feilkode:	17998 (FEL § 9, 20 NEK 512.2 tabell 51 A, kode BA4, BA5,) - Rom eller deler av har ikke tilstrekkelig adkomst hinder eller advarselsskilt for usakkyndig personell		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		↑
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet		↑
Sjekkpunkt:	Utstyrets kapslingsgrad		↑
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Manglende avdekking i sikringstavle. Bør skiftes ut. Det sammenfaller med en del tegn til dårlig kontakt Gjelder hovedtavle, den er egentlig ikke egnet for usakkyndig betjening			
deviation_Manglende avdekking i si krings_0_20251210130434.jpg			

Avvik			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Bytte tavle til moderne tavle med ip 2XC for sikre mot utilsiktet berøring av spenningsførende komponenter			
Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Avvik			
Avvikskode:	! 7NX		
Alvorlighetsgrad:	TG 1 - Mindre avvik til orientering		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	10.12.2025	Dato lukket:	-
Kontrollforetak:	Visjonel AS		
Ordrenummer:	Internkontroll #1		
Komponent:	Hovedfordeling		↑
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett		↑
Sjekkpunkt:	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger		↑
Saksbehandler:			
Ansvarlig:			
Utbedres:	Internt		
Tidsfrist:	-		
Avvik registrert		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Stikk for VVB			
VVB bør kobles direkte og ikke via stikk og plugg.			
deviation_Stikk for VVB_0_20251210130448.jpg			
Anbefalt løsning		Pål Einar Storsveen 10.12.2025, 14:05	
Etablere fast tilkobling til begge berederne. Ikke krav ihht til gjeldende forskrift (feb 91) men bør monteres			

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Måleprotokoll

Måleprotokoll	
Komponent:	Hovedfordeling
Type:	Fordeling
Sted:	

Overgangsmotstand til jord målt til	
Målt verdi	1 Ω
Metode	Test mellom e-verksjord og jordelektrode

Kontinuitet	
Høyeste verdi	1.8 Ω

Isolasjonsmotstand med alle kurser innkoblet (over 1MΩ)	
L1 - PE	0.03 MΩ
L2 - PE	0.05 MΩ
L3 - PE	0.8 MΩ
N - PE	

Spenningsmåling	
L1 - L2	235 V
L1 - L3	236 V
L2 - L3	235 V
L1 - PE	138 V
L2 - PE	134 V
L3 - PE	134 V

Polaritetskontroll (kun TN-system)	
Målingen er utført?	☐ Nei

Kortslutningsverdier, IK	
3-pol max	2600 A
2-pol min	1540 A

Måleprotokoll

Jordfeilbryter-test	
Slår alle jordfeilbrytere ut på testknappen?	☒ Ja
Hvis valgt: Tilfredsstiller alle jordfeilbrytere tillatte verdier ved test med instrument? (Eks: max 30mA, min 15mA / max 400ms)?	☐ Nei

Kommentar	
Kun enkelte kurser har jordfeilbryter,	



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, varmpumper 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse:

Kryssveien 4B
0583 OSLO

Meglerforetak:

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Saksbehandler:

Kaja Emilie Hestås

Telefon:

947 88 780

E-post:

kaja.hestas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:

Kr.

Beløp med bokstaver:

Kr.

+ omkostningert 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 datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital:

Kr.:

Egenkapital:

Kr.:

Totalt:

Kr.:

Egenkapital består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:

☐ Forbruker

☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kryssveien 4B

aktiv.
Tar deg videre