

Ankerveien 96F



Velkommen til

Ankerveien 96F



Salgsoppgaven produsert 11. mai 2026

Ankerveien 96F

Moderne familiebolig under oppføring - Balkong og hage - 2 garasjeplasser - Rolig og barnevennlig område

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2026
Tomt	3 210 kvm, eiet

Ansvarlig megler	Peter Björklund
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no
Telefon	944 33 335







Om prosjektet

Velkommen til Ankerveien 96F - Moderne og familievennlig bolig under oppføring. Boligen bygges med god standard, gjennomtenkte løsninger og materialvalg fra anerkjente kvalitetsleverandører. Beliggende i et rolig og attraktivt område på Voksen, med kort vei til marka, Bogstadvannet og Røa sentrum.

Høydepunkter:
- 4 soverom og 2 bad, inkl. hovedbad tilknyttet hovedsoverom
- Egen inngang fra underjordisk garasjeanlegg
- Kjøkken fra Sigdal med hvitevarer fra Siemens
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Lys kjellerstue med mulighet for praktikantdel
- Terrasse, balkong og opparbeidet hage med ferdigplen
- Familievennlig område nær natur og rekreasjon
- 1 garasjeplass inkludert i prisen
- Ferdigstillelse estimert til oktober/november 2026









Informasjon

Om prosjektet

Fremstående kvaliteter i prosjektet:

- Samtlige boliger får 4 gode soverom og 2 bad der det ene ligger i tilknytning til hovedsoverom i 2. etasje.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som sørger for frisk luft og godt inneklima.
- Kjøkkeninnredningen fra Studio Sigdal på Skøyen med fronter av typen Uno palett.
- Benkeplate i kompositttstein og hvitevarer fra Siemens.
- Boligene leveres med 1-stavs parkett på gulv, og slette, pene flater på vegger i delikate og lyse farger.
- Delikate bad med baderomsinnredning fra Sigdal.
- Blandebatteri fra Tapwell på kjøkken, bad og toalettrom.
- Hver av boligene får egne uteområder som blir pent opparbeidet med ferdigplen, markterrasse og hekk.
- Flotte fellesområder tilrettelagt for lek og moro med bla. sittegruppe, sandkasse og fugleredehuske.
- Gjesteparkering på terreng.
- Egen inngang/ direkte adkomst fra garasjeanlegget til tremannsboligene.


Beliggenhet



Beliggenhet

Ankerveien 96 har en flott beliggenhet som er som skapt for den aktive familie. Her bor du i rolige og trygge omgivelse

Ankerveien 96 har en flott beliggenhet som er som skapt for den aktive familie. Her bor du i rolige og trygge omgivelse, i et hyggelig og veletablert boligområde med gangavstand til både barne- og ungdomsskoler. I dette området ligger alt til rette for et aktivt liv for hele familien, sommer og vinter.

Rett nedenfor eiendommen finner du populære Voksenjordet med ski/lysløype om vinteren og frisbeegolf om sommeren. Røa IL benytter Voksenjordet som sin skiarena og sørger for gode forhold gjennom kunstsnøproduksjon og egen løypepreppareringsmaskin. I umiddelbar nærhet finner du også et rikt utvalg av aktiviteter, som f.eks. skøytebane, minigolf og flere idrettsanlegg.

Bogstad Gård
Bogstad Gård er en vakker herregård som ligger vakkert til ved Bogstadvannet, med blant annet en veldig populær gårdsbutikk og kafè. Anlegget ligger i et flott landskap som minner om en engelsk hage. Her finner du også en populær besøksgård hvor små og store kan hilse på kuer, sauer, geiter, griser, høns og kaniner.

Nær marka
Bosetter du deg i Ankerveien 96 er du ikke langt unna marka. På sommerstid byr marka på flotte turmuligheter både til fots og på sykkel, og på vinteren har du et rikt utvalg av langrennsløyper.

Sentralt
I Ankerveien har du god tilknytning til resten av byen med to minutter gange til nærmeste bussholdeplass. Det er ellers kort vei til butikker, 500 m til nærmeste dagligvarebutikk og ca. 2 km til Røa, som er et populært handelssentrum i området.



Bogstadvannet

Bogstadvannet ligger en kort spasertur unna eiendommen og er et populært badested om sommeren med en stor gresslette og lang fin sandstrand. Vannet inneholder både abbor, sik og ørret, og er en populær fiskeplass både sommer og vinter. I tillegg har du nydelig turmuligheter i området. Er du glad i å sykle, har du sykkelveier rundt Bogstadvannet, og flotte turmuligheter med joggesko.

Bogstad golfbane

Bogstad Golf ligger kun noen hundre meter unna boligene. Golfbanen på Bogstad regnes som en av Norges beste golfbaner hvor den flotte 18-hullsbanen ligger i vakre omgivelser ved Bogstadvannet. Driving rangen tilknyttet golfbanen er åpen for alle, i likhet med en hyggelig restaurant, Spiseriet.

En rekke aktiviteter

Du finner også en rekke andre populære aktiviteter i nærheten, f.eks. Oslos mest populære akebakke, Korketrekkeren, og Oslo Vinterpark med Wyllerløypa. Wyllerløypa er med sine 1300 meter den lengste av Oslo Vinterparks 18 nedfarter. I samme område finner du Høyt og lavt Oslo Sommerpark, en populær klatrepark med 12 ulike løyper tilpasset alle nivåer.

Ankerveien 96F – Arealer og innhold

Arelaer og innhold

Innhold:
Underetasje: Entré, bod, teknisk rom, gang/trim/media, trapperom, separat WC og kjøkken/praktikantdel med utgang til terrasse/hage.

1. etasje: Entré, separat WC, kjøkken, trapperom og stue med utgang til balkong/hage.

2. etasje: Trapperom, 4 soverom - ett med utgang til balkong, 2 bad og vaskerom.

Arealer:
Underetasje: 58,4 kvm BRA-i
1. etasje: 58,6 kvm BRA-i
2. etasje: 58,5 kvm BRA-i
Totalt: 175,5 kvm BRA-i

TBA:
Underetasje: 6,3 kvm
1. etasje: 3,1 kvm

Utomhusplan



Salgsoppgave

Nøkkelinformasjon (til salgsoppgave)

Prisantydning og omkostninger

18 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 908,- (Dokumentavgift (2,5 % av ideell andel tomteverdi))
2 500,- (Oppstartskapital for realsameiet (garasjeanlegget))
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
139 788,- (Omkostninger totalt)
---
18 889 788,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er 2,5 % dokumentavgift av andel tomteverdi.
Dokumentavgiften utgjør ca. kr. 768,- pr. kvm. BRA.
Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, herunder endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Prosjektet
Boligprosjektet «Ankerveien 96» vil bestå av to tremannsboliger og to eneboliger, inn- og utvendige fellesarealer, underjordisk garasjeanlegg med 14 parkeringsplasser, samt fire biloppstillingsplasser på terreng m.m.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23.

Eiendommen
Eiendommens adresse er Ankerveien 96, beliggende på gårdsnummer 27, bruksnummer 1199 i Oslo kommune (**Eiendommen**). Endelig adresse fastsettes av Oslo kommune innen overtakelse.

Eiendommens tomteareal er ca. 3 210 m^2. Det tas forbehold om mindre justeringer av tomtearealene i forbindelse med utbyggingen.

Eierform
Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Selger besørger og bekoster seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer fastsettes av Oslo kommune før overtakelse.

Boligene blir organisert som 8 eierseksjoner med enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Utkast til vedtekter inngår i salgsoppgaven/salgsdokumentasjonen. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold. Kjøper må sette seg inn i vedtektene før bud inngis, og plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer i vedtektene som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Seksjonseierne får vedtektsfestet rett til å disponere hage/terrassearealet i tilknytning til egen boenhet slik dette fremkommer av utomhusplan/vedlegg til vedtektene. Slik bruksrett kan stiftes for en periode på inntil 30 år jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd, og de til enhver tid seksjonseiere må etter 30 år besørge fornying av denne rettigheten.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjoneringen ikke skulle være tinglyst på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil seksjonering er tinglyst og kjøper er sikret hjemmel, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Kommunale avgifter og gebyrer / eiendomsskatt
Den enkelte seksjons andel av kommunale avgifter og gebyrer, eller andel av disse, fastsettes av Oslo kommune på et senere tidspunkt. Kommunale avgifter skal
fastsettes etter selvkostprinsippet. Kommunale avgifter faktureres som utgangspunkt direkte til den enkelte kjøper av seksjonene.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Skatteverdi av boligene er foreløpig ikke fastsatt. Oslo kommune bruker Skatteetatens beregnede markedsverdi for boliger som grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Se Skatteetatens sider om eiendomsskatt for mer informasjon om hva dette innebærer.

Antall soverom
4 soverom i alle boliger

Energimerking
Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking av hver bolig utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger forventer at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C – lys grønn. Energiklasse beregnes før overtakelse.

Energiforbruk
Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand. Boligens energiforbruk vil blant annet avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden og ønsket innetemperatur. Det foreligger heller ingen erfaringstall for eiendommen, fordi den er under oppføring.

Garasje / Parkering
Det vil bli 14 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, samt fire parkeringsplasser på terreng hvorav to er HC-plasser. Minimum to av parkeringsplassene vil bli etablert som felles gjesteplasser.

Det følger med 2 garasjeplasser til boligen.

Resterende parkeringsplasser selges fortløpende til kjøpere som ønsker ekstra parkeringsplass. Pris for ekstra parkeringsplasser fremkommer av prislisten.

Selger fordeler parkeringsplasser i garasjeanlegg før overlevering. Parkeringsplasser tilhørende seksjonseiere er planlagt etablert som tinglyst tilleggsareal til den enkelte eierseksjon. Gjesteplasser vil bli etablert som fellesareal.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser. Eventuelle usolgte parkeringsplasser kan bli etablert som en eller flere næringsseksjoner.

Eventuelle kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere pålegg fra styret om å bytte plass dersom annen seksjonseier kan dokumentere behov for HC-plass.

Alle parkeringsplassene i garasjeanlegg tilhørende seksjonseiere vil være klargjort for montering av lader for elbil med strøm fra felles anlegg. Ladestasjon kan bestilles i tilvalgsprosessen. Det legges opp til et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom ladestasjoner i bruk. Det vil kunne være begrensninger på kapasitet som kan leveres. Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Generell informasjon

Selger og hjemmelshaver:
EKS AS.

Hjemmelshaver er Karin Irene Advocaat Endre og Knut Størmer Endre. Selger har generalfullmakt og blankoskjøte fra hjemmelshaver.

Arkitekt
Prosjektet er tegnet av Nord Arkitektur AS.

Oppdragsansvarlig:
Peter Björklund / Mobil: 944 33 335
Eiendomsmegler MNEF /Partner

Bygdøy Alle Eiendom AS, 914457750
Tlf.: 22 04 98 98
Adresse: Bygdøy allé 34, 0265 Oslo.

Innhold
Boligen inneholder:

Ankerveien 96F:
Underetasje: Entré, bod, teknisk rom, gang/trim/media, trapperom, separat WC og kjøkken/praktikantdel med utgang til terrasse.
1. etasje: Entré, separat WC, kjøkken, trapperom og stue med utgang til balkong.
2. etasje: Trapperom, 4 soverom - ett med utgang til balkong, 2 bad og vaskerom.

Arealer og fordeling per etasje:

Ankerveien 96F:
Underetasje: 58,4 kvm BRA-i
1. etasje: 58,6 kvm BRA-i
2. etasje: 58,5 kvm BRA-i
Totalt: 175,5 kvm BRA-i

TBA:
Underetasje: 6,3 kvm
1. etasje: 3,1 kvm
2. etasje: 3 kvm

Standard/Leveransebeskrivelse
Teknisk forskrift:
Boligene og prosjektet for øvrig bygges etter gjeldende teknisk forskrift (TEK 17).

Himlinger og etasjeskillere:
Alle himlinger utføres i gips som sparkles og males. Innvendig takhøyde i tremannsboligene vil være ca. 240 cm i alle etasjer. I eneboligene vil innvendig takhøyde være. ca. 270 cm i 1. etasje, ca. 260 cm i 2. etasje og ca. 250 cm i underetasje. Listfri overgang mellom vegger og himling.

Etasjeskillere utføres som trebjelkelag med 10 cm isolasjon.

Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling eller lokal innkassing av tekniske føringer i gips, sparklet og malt, med ca. 20 cm lavere takhøyde.

Innervegger i boligene:
Innervegger består av betong eller stenderverk av tre kledd med gips. Vegger er sparklet og malt. Innvendige lettvegger i boligen leveres med isolasjon, med unntak av veggflate der det er skyvedør.

Vinduer og dører:
Vinduer, balkong og terrassedører leveres i treverk med energiglass i en grå eller sort farge inn- og utvendig etter arkitektens valg. En rekke vinduer og dører leveres med ekstra høyde (høyde ca. 230 cm for tremannboligene og ca. 250 cm for eneboligene.

Utførelse, inndeling, slagretning og faste eller åpningsbare vinduer avhenger av blant annet hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har (brannkrav, lydkrav osv.). Hvilke vinduer som er planlagt som henholdsvis faste og åpningsbare er vist på plantegningene, men det tas forbehold om endringer i detaljprosjekteringen. Noen av vinduene vil kreve vindusvask fra utvendig side. Vinduer, balkong- og terrassedører leveres listfritt med sparklet og malt foring.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Hovedinngangsdør til boligene etter arkitektens fargevalg inn- og utvendig med sikkerhetslås og sidefelt i glass. Inngangsdører fra garasje og dør inn til underetasje fra utvendig trapp på eneboligene leveres etter arkitektens fargevalg. Dørene leveres med dørhåndtak i børstet stål, og innvendig med fabrikkmalte hvite foringer samt listverk ca. 15 x 58 mm uten synlig innfesting.

Innvendige dører utføres med Swedoor Stable, slett, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fabrikkmalte hvite foringer samt listverk ca. 15 x 58 mm uten synlig innfesting. Dørhåndtak i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom boligen slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Terskler utføres i tilnærmet samme farge som parkett.

Det vil forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkonger og markterrasser.

Kjøkken- baderoms- og WC-innredning:
Kjøkken- baderoms- og WC-innredning, hvitevarer m.m. leveres fra Studio Sigdal Skøyen. Romskjemaet inneholder nærmere beskrivelser og spesifikasjoner. Spesifisert tegning og beskrivelse av innredning for hver enkelt bolig er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler.

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering av garderobeskap i entre/gang, soverom m.m. er vist på plantegninger, og kan leveres som tilvalg av Sigdal.

Trapper:
Innvendige trapper utføres med Stryntrappa modell Berg. Vanger og åpne opptrinn i klassisk hvit og trinn i hvit lasert eik. Spiler og barnesikringslist i børstet stål. Uprofilerte håndløpere i klassisk hvit der det er krav til det.

Kjellerstue/praktikantdel i tremannsboligene:
Kjellerstue/praktikantdel får egen inngangsdør i tillegg til dør inn fra hoveddelen. Kjellerstue/praktikantdel tilfredsstiller krav til rom for varig opphold, men blir ikke omsøkt eller bygget som selvstendig boenhet. WC i kjellerstuen/praktikantdelen kan ved tilvalg endres til et bad med dusj, tilkobling for vaskemaskin mm.

WC:
WC rom leveres ikke utført som et våtrom. Det vil si at WC rom leveres med fliser på gulv men uten gulvsluk og membran. Vegger leveres sparklet og malt.

Diverse:
I rom med parkett blir det levert fotlist ca. 15 x 58 mm klassisk hvit uten synlig innfesting.

Boligene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

All gips som sparkles og males utføres iht. Norsk Standard 3420 estetisk klasse K2.

Det kan forekomme hvite inspeksjonsluker for tekniske installasjoner, sjakter o.l. der det er nødvendig eller det er krav. Det tas forbehold om antall, plassering og størrelse av sjakter.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

TEKNISKE ANLEGG

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget leveres etter gjeldende norm for elektriske lavspenningsinstallasjoner (NEK 400).

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter type Elko RS i farge renhvit. Der det er brannkrav, lydkrav e.l. kan deler av det elektriske anlegget legges åpent. Automatsikringer i eget sikringsskap i hvit med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Som tilvalg kan det bestilles et smarthus system med styring av belysning, oppvarming mm.

Hvite led «warmdim» downlights med dimmer på bad, i entré og på deler av kjøkken. «Warmdim» får et "varmere" lys når man dimmer ned. Antall og plassering vil variere for de ulike boligene. Utover dette leveres det ikke lamper innvendig i boligen som standard.

Lampepunkt i himling til taklampe i kjøkken/stue, soverom, omkledningsrom, kjellerstue/hybel, trimrom, medierom, vaskerom, hobbyrom, WC og bod/teknisk. Det leveres også lampepunkt i tak i 2. etasje i trapperommet.
Ringeklokke ved hovedinngangsdør.

Komfyrvakt i henhold til krav montert på vegg eller himling.

Utvendig strømskap i henhold til krav utføres i standard farge tilpasset fasaden. Plasseringer vil bli avklart under detaljprosjekteringen.

Det vil i tilvalgsprosessen bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt bolig.

TV/bredbånd:
Det etableres trekkerør for fibernett i boligene frem til innvendig skap hvor hjemmesentralen plasseres. Innvendig skap er planlagt plassert i teknisk rom. Valgt signalleverandør til prosjektet vil, etter bestilling av boligkjøper innen frist satt i tilvalgsprosessen, trekke fiber/kabler til hver bolig og levere hjemmesentral med trådløst nettverk plassert i det innvendige skapet. Utbygger har rett til å inngå avtale med pålagt bindingstid for TV/bredbånd på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger:
Alle vannledninger til tappesteder leveres som rør i rør system. I teknisk rom og i innredninger mm. leveres det synlige rør. Rør i rør fordelingsskap med hvit front samt varmtvannsbereder på 200L, begge planlagt plassert i teknisk rom. Som tilvalg vil det kunne bestilles en varmtvannsbereder med smartstyring.

Brannsikring:
Seriekoblete røykvarslere for hver bolig, samt pulverapparat i henhold til forskrift og krav.

Oppvarming:
Termostatstyrt elektrisk gulvvarme med varmefolie eller varmekabler, unntatt i soverom, omkledningsrom, teknisk rom, bodrom, hobbyrom, gang i 2. etasje og gulv under trapp. Som tilvalg kan det bestilles luft til luft varmepumpe for oppvarming og kjøling.

Stålpipe med friskluftilførsel over tak som avsluttes ved himling i stue, slik at boligen er forberedt for installasjon av peisovn. Peisovn er ikke en del av standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.

Ventilasjonsanlegg:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver bolig. Avtrekks- og tilluftsventiler leveres innvendig i hvit farge. Ventilasjonsaggregat planlegges plassert i teknisk rom. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være noe lyd fra et balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekksvifte på kjøkken vil ikke være tilknyttet ventilasjonsanlegget.

BOLIGEN UTVENDIG

Tak:
Yttertak med takbelegg (takpapp, folie e.l.). Parapet med beslag. Eneboligene kan bli utført med «grønne tak» (sedum e.l.) om dette er nødvendig i henhold til offentlige krav knyttet til overvannshåndtering.

Fasader:
Fasader med stående impregnert og fabrikkbeiset kledning for maksimum beskyttelse og lange vedlikeholdsintervaller. Kledningen leveres dobbeltfalset tett med synlig bredde på ca. 12 cm i en mørk farge etter arkitektens valg. Impregnert og fabrikkbeiset kledning behøver ingen videre etterbehandling, og langt mindre vedlikehold enn kledning som kun er beiset e.l. Er det ønskelig å opprettholde kledningens farge er vedlikehold ofte ikke nødvendig før etter 5 til 7 år. Kontrastfelter med farget fasadeplate tilpasset fasadefargene. Beslag m.m. i standardfarge tilpasset fasadefargene. Standard husnummerskilt.

Fasadene er forberedt for utvendig solavskjerming med innfestingsmulighet og tomme trekkerør for strøm. Solavskjerming kan bestilles som tilvalg.

Taknedløp i metall med standardfarge tilpasset fasadefargene, alternativt innvendig nedløp.

Terrasser og balkonger:
Trykkimpregnert spaltegulv i dimensjon ca. 120 x 28 mm. på terrasser og balkonger. Rekkverk på balkonger utføres med glassflater, og stolper og håndløper i lakkert/malt stål eller aluminium. Der det er himling/takutstikk over terrasser og balkonger leveres disse uten takrenner og nedløp, og med spaltepanel i himling etter arkitektens fargevalg.

Låssystem:
Eget låssystem med nøkkel som passer til boligens hovedinngangsdør og dører til garasjeanlegget. Det leveres tre nøkler til hver bolig. Postkasser med separat låssystem og med tre nøkler.

Renovasjon:
Det planlegges en enkel konstruksjon ved innkjørselen til eiendommen med felles avfallsdunker. Antall og type dunker leveres iht. krav til kildesortering i Oslo kommune.

Vann og avløp:
Vann og avløp blir tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikk- og fellesledninger, med drifts- og vedlikeholdsansvar for sameiet/rettighetshavere til ledningsnettet.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av boligen. Romskjemaet inneholder blant annet beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak, eventuell innredning i de ulike rommene i boligen, samt beskrivelse av farge/fargekode for de ulike leveransene.

Entreprenør
Entreprenør er ikke besluttet.

Tomt - Utomhusplan
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Kjørevei til garasjeanlegget utføres med asfalt, eventuelt permeabelt dekke på nedre del av strekningen som angitt på utomhusplan slik at overvann kan drenere gjennom. Permeabelt dekke på parkeringsplasser på terreng. På gangveier blir det lagt belegningsstein. Sti på nedre del av tomt utføres med grus.

Felles utomhusareal mellom bygg 1 og bygg 2 leveres med fugleredehuske, sandkasse, benk med bord. Til felles utomhusareal mellom bygg 2 og bygg 4 leveres det diverse aktivitetsutstyr som kubb, crocket og badmintonutstyr inklusive nett.

Det leveres ferdigplen der det er mulig og blomstereng / plantefelt der det er skrånende terreng som ikke egner seg for plen. Noe eksisterende vegetasjon på eiendommen beholdes.

Det leveres hekkplanter som er vintergrønne eller beholder bladverket om vinteren slik som bøk, liguster eller tilsvarende i omfang som vist på utomhusplan. Det leveres forskjellige busker som hassel, syrin eller tilsvarende og forskjellige typer frukttrær i omfang som vist på utomhusplanen, men hvor plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Spilerekkverk i trykkimpregnert trevirke uten overflatebehandling eller i metall monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder. Murer og terrengtrapper leveres i sprøytebetong, betong og/eller natursteinsmurer på eiendommen kan bli gjenbrukt.

Utvendig belysning med sensor i form av pullerter og/eller belysning på vegg langs gangveier og ved inngang til garasjeanlegget. Endelig plassering og utforming avklares i detaljprosjekteringen. Hver bolig får også utvendig belysning på vegg ved inngangsparti og ved terrasse- /balkongdør med sensor. En utvendig dobbel stikkontakt per bolig ved inngangspartiet.

Det leveres 1 stk frostsikker utekran med kaldtvann for hver bolig. Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Overvann skal håndteres og fordrøyes på egen tomt iht. krav fra kommunen. Som følge av dette må det prosjekteres og utføres eventuelle tiltak som for eksempel fordrøyningsmagasin, regnbed, stikkrenner, sandfangkummer, grønne tak m.m. i åpne og lukkede løsninger. Håndtering av overvann er ikke detaljprosjektert, og tiltak og plassering vil bli endelig avklart under detaljprosjekteringen. Løsninger kan kreve bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold.

Postkasser
Det leveres 1 låsbar postkasse til hver bolig på fellesstativ ved innkjørsel til eiendommen.

Sykkelparkering
Sykkelparkering på terreng ved inngangsdør til hver bolig.

Sameie / Kostnader mm
Felleskostnader:
Størrelsen på felleskostnadene fastsettes av sameiet. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det legges opp til mest mulig individuell økonomi per hus, hvor hver bolig har ansvar for egne kommunale avgifter, strøm, vedlikehold av egne uteområder, inn- og utvendig vedlikehold av egen bruksenhet, installasjon og abonnement for internett/TV.

Felleskostnader skal blant annet dekke drift av garasjeanlegget, som forsikring, serviceavtale på garasjeport, strøm til belysning og ventilering, samt drift av snøsmelteanlegg og strøm til belysning av fellesarealer.

Felleskostnadene er stipulert til kr 30 000 per år for hele sameiet, dvs. kr 3 750 per bolig per år. I tillegg betaler boliger som har ekstra parkeringsplass i garasjeanlegget kr 150 per måned.

Det understrekes at flere faktorer påvirker den endelige størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter. Det vil være opp til styret i sameiet å beslutte om det er ønskelig å etablere ytterligere fellestjenester, som for eksempel snømåking, skjøtsel av utvendige fellesarealer, vask av trapperom og fellesgang fra garasjeanlegget o.l.

Det må påregnes at det er krav til felles forsikring for garasjeanlegget og overliggende boliger.

For å sikre likviditet i oppstartsfasen for sameiet vil megler kreve innbetaling av en oppstartskapital på kr 2 500 fra hver sameier i forbindelse med overleveringen av boligene.

Forretningsførsel, revisjon m.m.
Det er ikke krav til forretningsførsel eller revisjon for et sameie med åtte seksjoner. Det legges derfor opp til at sameiet utfører dette selv ved styret som blir valgt på konstituerende sameiermøte.

Selger vil før overtakelse registrere sameiet i Foretaksregisteret slik at sameiet får eget organisasjonsnummer, kan etablere bankkonto m.m.

Formuesverdi
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi.

Adgang til utleie
Eier har full råderett over boligen og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Bygningsinformasjon

Rammetillatelse
Rammetillatelse for prosjektet ble gitt i desember 2021.

Offentlige forhold
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Reguleringsplan: S-127GA, Ankerveien fra vei 1046 til delet mellom eiendommene Setra skog og Voksen ved plassen Jarbakken.
Reguleringsplan: S-953, Reguleringsplan for vei 3026 (ny Sørkedalsvei) fra Hovseter til Voksen, Oslo.VEDTAK AV 17.12.2003 FRA BYSTYRET HVOR HOVEDVEI TIL SØRKEDALEN UTGÅR OG SØKES OMREGULERT. SE VÅR REF.200411512, 200411513,200411514,200411515,200411516 OG 200411517. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Ankerveien 90 A-B - Oppføring av tomannsbolig - Bygg C
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916305

Ankerveien 90 C - Oppføring av enebolig - Bygg D
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816202

Ankerveien 90 F, G, H - Oppføring av tomannsbolig og enebolig - Bygg B
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916266

Ankerveien 90 J-K - Oppføring av tomannsbolig - Bygg A
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916264

Ny Sørkedalsvei - delplan 2. Forslag til reguleringsplan på strekningen Ankerveien - Voksen skole- Offentlig ettersyn 15.2.-4.4.16
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414084

Detaljregulering for Liaskogen
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218591

Vei/Vann/Avløp
Offentlig vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser
Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene ligger vedlagt til vedlegg tilhørende salgsoppgaven.

Selger har rett til å tinglyse øvrige nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder knyttet til atkomstretter, rør, ledninger o.l., naboforhold samt forhold pålagt av offentlig myndighet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av denne typen erklæringer/servitutter. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Boligene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Videre har kommunen legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor boligene ved salg.

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

Heftelser i eiendomsrett:
Dagboknr. 1955/16410-1/105, tinglyst 21. desember 1955. Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo komunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr. 1956/317-1/105, tinglyst 10. januar 1956. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om kloakkledning.

Dagboknr. 1956/5002-1/105, tinglyst 30. april 1956. Bestemmelse og vann/kloakkledning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1956/5004-1/105, tinglyst 30. april 1956. Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkledning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1960/5001-1/105, tinglyst 27. april 1960. Erklæring/avtale. Vedrørende kjellerrom. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Dagboknr. 1982/13718-2/105, tinglyst 25. mai 1982. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1983/19515-1/105, tinglyst 7. juli 1983. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Rettighetshaver: knr. 0301, gnr. 27, bnr. 1333. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1983/19515-2/105, tinglyst 7. juli 1983. Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkledning. Overført fra: knr. 0301, gnr. 27, bnr. 1333.

Dagboknr. 1984/27525-1/105, tinglyst 1. juni 1984. Bruksrett. Rettighetshaver: knr. 0301, gnr. 27, bnr. 2394, 2395, 2396

Dagboknr. 1987/23079-1/105, tinglyst 9. april 1987. Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: knr. 0301, gnr. 27, bnr. 2394, 2395, 2396. Overført fra knr. 0301, gnr. 27, bnr. 1333 m.fl.

Dagboknr. 2010/729971-1/200, tinglyst 24. september 2010. Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: knr. 0301, gnr. 27, bnr. 1333, 2394, 2395, 2396. Med flere bestemmelser. Registrert feil rettighetshaver. Rettet etter lov om tinglysing §18. 20. juni 2019. Arkivsak 19/29412-1.

Grunndata:
1955/6079-1/105 04.05.1955 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2

1961/846-1/105 24.01.1961 Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333

2021/1160193-1/200 20.09.2021Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2394

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2395
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2396

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Konsesjon / Odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at manglende ferdigattest ikke er til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel arbeider knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse.

I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har rett til å utøve tilbakeholdsrett inntil ferdigattest foreligger.

Forsikring
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen. Kjøperen må selv sørge for bygningsforsikring (skadeforsikring) samt forsikring av eget innbo og løsøre fra overtakelsen.

Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse
Igangsettingstillatelse ble gitt av Oslo kommune 4. februar 2025, og de fysiske grunnarbeidene ble iverksatt i mars 2025. Antatt overleveringsperiode er perioden 15. august til 15. november 2025. Perioden er kun av veiledende karakter og utløser ikke krav om dagmulkt ved forsinkelse.

Opprinnelig selger (Spor Eiendom AS) vil informere kjøper om fremdriften underveis i form av nyhetsbrev som sendes ut ca. 1 gang per kvartal. Videre vil selger informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endringer bestilt av kjøper eller tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer som følge av krigshandlinger i Europa.

Senest fire uker før ferdigstillelse av boligene skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Datoen er bindende og dagmulktsutløsende ved forsinkelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Øvrige forbehold
Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger i prospektet om boligene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med den nærmere detaljering, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Selger har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, i den grad dette ikke forringer prosjektets eller boligenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og materialvalg, farger m.m. i og på bygningene. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger og utførelse i den grad det ikke forringer prosjektets eller boligenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad, uten at kjøperen kan kreve endring i pris.

Alle innvendige og utvendige illustrasjoner i prospektet er av illustrativ karakter, og er kun ment å danne et inntrykk av det ferdige prosjektet. Illustrasjonen gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader/tak (piper m.m.), dør- og vindusutforming/inndeling, fargevalg, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, materialer, beplantning, omgivelser m.m., og det må derfor påregnes avvik.

På de enkelte plantegningene i prospektet er det vist forslag til plassering av møbler og annen innredning. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som møbleringseksempler. Det samme gjelder garderobeinnredning i entre og på soverom, vaskemaskin/tørketrommel på vaskerom og stiplete løsninger. Møblering og innredning vist på illustrasjoner og plantegninger medfølger kun i den grad dette følger av kvalitetsbeskrivelsen eller romskjemaet. Eksempelvis vil ikke badekar og peis medfølge som standard. Det kan forekomme målestokkavvik på tegninger i prospektet. Tegningene må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment å illustrere uteområdenes planlagte opparbeidelse, og kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle boligene.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger skal kvalitetsbeskrivelse/romskjema gå foran. Ved motstrid mellom kvalitetsbeskrivelse og romskjema skal romskjema gå foran.

Selger tar forbehold om at skjeggkre/kre kan forekomme i boligene, og tar ikke ansvar for dette.

Med dagens krav til tetthet i boliger i kombinasjon med miljøvennlige malingsprodukter, kan det oppstå såkalt «heksesot» i boligen etter at den tas i bruk. Selger tar ikke ansvar for eventuell heksesot.

Kredittvurdering
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av eventuelle betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

Selger kan kreve at kjøper innen 14 dager etter avtaleinngåelsen dokumenterer betalingsdyktighet i form av finansieringsbevis tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle endringer.

Selger kan kreve at kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og eventuelle endrings- og tilleggsarbeider, jf. buofl. § 46 annet ledd. En slik garanti innebærer en kostnad for kjøper. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når fullt oppgjør har funnet sted.

Hvitvaskingsloven
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Lovverket
Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker. Utkast til kjøpekontrakt med sentrale vilkår er inntatt i salgsoppgaven, og må gjennomgås før bud gis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av offentlige krav, seksjonering, lovendringer, endring av gebyrer mv.

Garanti etter buofl. § 12 og § 47
Selger stiller garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte boliger og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Garanti etter buofl. § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd, delinnbetaling eller sluttoppgjør før overskjøting. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Betalingsbetingelser, overskjøting og oppgjør
10 % av kjøpesummen innbetales etter påkrav med tre dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («buofl.») § 12 og begge parter har signert kjøpekontrakt. Selger planlegger å stille garanti så snart det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet. For eventuelle profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital, det vil si at det ikke må være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen utover de vilkår som fremgår av prospektet.

Innbetalingen blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller forskuddsgaranti til kjøper etter buofl. § 47. Frem til garanti eventuelt stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av garanti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller boligen blir overskjøtet dersom det ikke stilles garanti, forutsatt at renten overstiger ½ ganger rettsgebyret.

Resterende del av kjøpesummen og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelse. Det samme gjelder oppgjør for tilvalg og endringer, med mindre det er avtalt at oppgjør skal skje helt eller delvis underveis mot forskuddsgaranti fra selger. Innbetalinger anses ikke å ha skjedd med befriende virkning for kjøper før beløpet er kreditert meglerforetakets klientkonto. Innen samme frist må kjøper sørge for at oppgjørsmegler har mottatt samtlige tinglysningsklare lånedokumenter forbundet med kjøpet.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger utsteder skjøte til kjøper på de andelene kjøper instruerer megler om å sette inn. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra kjøper settes det inn like ideelle andeler på skjøtet, der hvor det er flere kjøpere. Eventuell endring av ideelle andeler må sendes skriftlig til megler innen én uke før overtakelse.

Før noen del av kjøpesummen blir utbetalt fra megler til selger må hjemmel til boligen være overført kjøper gjennom tinglysning av skjøte, jf. buofl. § 46. Alternativt må selger stille garanti etter buofl. § 47.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg og endringer i kvalitetsbeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting kan frister for tilvalg og endringer derfor være utgått. Dersom kjøper forutsetter at tilvalg eller endringer skal være mulig å få gjennomført oppfordres i så fall kjøper til å ta forbehold om dette i budet.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

Arealangivelse m.m.
Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig, og avrundet i henhold til vanlige avrundingsregler til nærmeste hele eller halve tall. Selger tar forbehold om mindre avvik, blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det kan bli rørføringer, sjakter, tekniske installasjoner m.m. i boligene som ikke er vist på plantegningene, og som kan redusere romarealet. Eventuelle mindre avvik på areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Transport av kjøpekontrakt og endring i eierskap/navneendring
Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 30 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/direkte overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 30 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved overskjøting til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Skjøtet må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres.

Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Avbestillinger
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale. Ved kjøpers avbestilling reguleres kjøpers erstatningsansvar av buofl. § 53, som innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen på boligen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Covid og krigshandlinger
Covid og krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktelig situasjon med tanke på leveringstid, pris og mangel på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre produkter og materialvalg underveis i prosjektet. Selger vil i så fall tilstrebe å levere produkter og materialer av tilsvarende kvalitet og utseende. Dersom tilsvarende produkter og materialer ikke er å oppdrive forbeholder selger seg retten til å levere med en lavere standard/kvalitet, og hvor kjøper i så fall vil bli kompensert med den besparelse selger oppnår.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmeglers vederlag
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 168 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 241 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Finansiering
Megler har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt..

Meglers sikkerhetsstillelse
Bygdøy Alle Eiendom AS har tegnet ansvarsforsikring i IF, polisenr. 2747125, jfr. emgll. §2-7 og emgll. forskrift §2-2.

Budregler
Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker (og det brukes kjøpsbekreftelse). Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to-2-seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:
• Leveransebeskrivelse
• Romskjema
• Tegninger
• Rammetillatelse
• Utomhusplan
• Vedtekter
• Grunnbok
• Servitutter
• Kommunale opplysninger
• Foreløpig kjøpekontrakt
• Budskjema

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Alle dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Salgsoppgaven vil også være et bilag til kjøpekontrakten.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i fullstendig prospekt før bud inngis. Nettannonse er ikke å anse som fullstendig prospekt.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

KVALITETSBESKRIVELSE – ANKERVEIEN 96

Generelt
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av boligen. Romskjemaet inneholder blant annet beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak, eventuell innredning i de ulike rommene i boligen, samt beskrivelse av farge/fargekode for de ulike leveransene.

Teknisk forskrift
Boligene og prosjektet for øvrig bygges etter gjeldende teknisk forskrift (TEK 17).

Himlinger og etasjeskillere
Alle himlinger utføres i gips som sparkles og males. Innvendig takhøyde i tremannsboligene vil være ca. 240 cm i alle etasjer. I eneboligene vil innvendig takhøyde være. ca. 270 cm i 1. etasje, ca. 260 cm i 2. etasje og ca. 250 cm i underetasje. Listfri overgang mellom vegger og himling.

Etasjeskillere utføres som trebjelkelag med 10 cm isolasjon.

Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling eller lokal innkassing av tekniske føringer i gips, sparklet og malt, med ca. 20 cm lavere takhøyde.

Innervegger i boligene
Innervegger består av betong eller stenderverk av tre kledd med gips. Vegger er sparklet og malt. Innvendige lettvegger i boligen leveres med isolasjon, med unntak av veggflate der det er skyvedør.

Vinduer og dører
Vinduer, balkong og terrassedører leveres i treverk med energiglass i en grå eller sort farge inn- og utvendig etter arkitektens valg. En rekke vinduer og dører leveres med ekstra høyde (høyde ca. 230 cm i tremannsboligene og ca. 250 cm i eneboligene).

Utførelse, inndeling, slagretning og faste eller åpningsbare vinduer avhenger av blant annet hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har (brannkrav, lydkrav osv.). Hvilke vinduer som er planlagt som henholdsvis faste og åpningsbare er vist på plantegningene, men det tas forbehold om endringer i detaljprosjekteringen. Noen av vinduene vil kreve vindusvask fra utvendig side. Vinduer, balkong- og terrassedører leveres listfritt med sparklet og malt foring.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Hovedinngangsdør til boligene etter arkitektens fargevalg inn- og utvendig med sikkerhetslås og sidefelt i glass. Inngangsdører fra garasje og dør inn til underetasje fra utvendig trapp på eneboligene leveres etter arkitektens fargevalg. Dørene leveres med dørhåndtak i børstet stål, og innvendig med fabrikkmalte hvite foringer samt listverk ca. 15 x 58 mm uten synlig innfesting.

Innvendige dører utføres med Swedoor Stable, slett, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fabrikkmalte hvite foringer samt listverk ca. 15 x 58 mm uten synlig innfesting. Dørhåndtak i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom boligen slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Terskler utføres i tilnærmet samme farge som parkett.

Det vil forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkonger og markterrasser.

Kjøkken- baderoms- og WC-innredning
Kjøkken- baderoms- og WC-innredning, hvitevarer m.m. leveres fra Studio Sigdal Skøyen. Romskjemaet inneholder nærmere beskrivelser og spesifikasjoner. Spesifisert tegning og beskrivelse av innredning for hver enkelt bolig er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler.

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering av garderobeskap i entre/gang, soverom m.m. er vist på plantegninger, og kan leveres som tilvalg av Sigdal.

Trapper
Innvendige trapper utføres med Stryntrappa modell Berg. Vanger og åpne opptrinn i klassisk hvit og trinn i hvit lasert eik. Spiler og barnesikringslist i børstet stål. Uprofilerte håndløpere i klassisk hvit der det er krav til det.

Kjellerstue/praktikantdel i tremannsboligene
Kjellerstue/praktikantdel får egen inngangsdør i tillegg til dør inn fra hoveddelen. Kjellerstue/praktikantdel tilfredsstiller krav til rom for varig opphold, men blir ikke omsøkt eller bygget som selvstendig boenhet. WC i kjellerstuen/praktikantdelen kan ved tilvalg endres til et bad med dusj, tilkobling for vaskemaskin mm.

WC
WC rom leveres ikke utført som et våtrom. Det vil si at WC rom leveres med fliser på gulv men uten gulvsluk og membran. Vegger leveres sparklet og malt.

Diverse
I rom med parkett blir det levert fotlist ca. 15 x 58 mm klassisk hvit uten synlig innfesting.

Boligene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

All gips som sparkles og males utføres iht. Norsk Standard 3420 estetisk klasse K2.

Det kan forekomme hvite inspeksjonsluker for tekniske installasjoner, sjakter o.l. der det er nødvendig eller det er krav. Det tas forbehold om antall, plassering og størrelse av sjakter.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

TEKNISKE ANLEGG

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget leveres etter gjeldende norm for elektriske lavspenningsinstallasjoner (NEK 400).

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter type Elko RS i farge renhvit. Der det er brannkrav, lydkrav e.l. kan deler av det elektriske anlegget legges åpent. Automatsikringer i eget sikringsskap i hvit med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Som tilvalg kan det bestilles et smarthus system med styring av belysning, oppvarming mm.

Hvite led «warmdim» downlights med dimmer på bad, i entré og på deler av kjøkken. «Warmdim» får et "varmere" lys når man dimmer ned. Antall og plassering vil variere for de ulike boligene. Utover dette leveres det ikke lamper innvendig i boligen som standard.

Lampepunkt i himling til taklampe i kjøkken/stue, soverom, omkledningsrom, kjellerstue/praktikantdel, trimrom, medierom, vaskerom, hobbyrom, WC og bod/teknisk. Det leveres også lampepunkt i tak i 2. etasje i trapperommet.

Ringeklokke ved hovedinngangsdør.

Komfyrvakt i henhold til krav montert på vegg eller himling.

Utvendig strømskap i henhold til krav utføres i standard farge tilpasset fasaden. Plasseringer vil bli avklart under detaljprosjekteringen.

Det vil i tilvalgsprosessen bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt bolig.

TV/bredbånd
Det etableres trekkerør for fibernett i boligene frem til innvendig skap hvor hjemmesentralen plasseres. Innvendig skap er planlagt plassert i teknisk rom. Valgt signalleverandør til prosjektet vil, etter bestilling av boligkjøper innen frist satt i tilvalgsprosessen, trekke fiber/kabler til hver bolig og levere hjemmesentral med trådløst nettverk plassert i det innvendige skapet. Utbygger har rett til å inngå avtale med pålagt bindingstid for TV/bredbånd på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger
Alle vannledninger til tappesteder leveres som rør i rør system. I teknisk rom og i innredninger mm. leveres det synlige rør. Rør i rør fordelingsskap med hvit front samt varmtvannsbereder på 200L, begge planlagt plassert i teknisk rom. Som tilvalg vil det kunne bestilles en varmtvannsbereder med smartstyring.

Brannsikring
Seriekoblete røykvarslere for hver bolig, samt pulverapparat i henhold til forskrift og krav.

Oppvarming
Termostatstyrt elektrisk gulvvarme med varmefolie eller varmekabler, unntatt i soverom, garderobe, teknisk rom, bodrom, hobbyrom, gang i 2. etasje og gulv under trapp. Som tilvalg kan det bestilles luft til luft varmepumpe for oppvarming og kjøling.

Stålpipe med friskluftstilførsel over tak som avsluttes ved himling i stue, slik at boligen er forberedt for installasjon av peisovn. Peisovn er ikke en del av standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.

Ventilasjonsanlegg
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver bolig. Avtrekks- og tilluftsventiler leveres innvendig i hvit farge. Ventilasjonsaggregat planlegges plassert i teknisk rom. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være noe lyd fra et balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekksvifte på kjøkken vil ikke være tilknyttet ventilasjonsanlegget.

BOLIGEN UTVENDIG

Tak
Yttertak med takbelegg (takpapp, folie e.l.). Parapet med beslag. Eneboligene kan bli utført med «grønne tak» (sedum e.l.) om dette er nødvendig i henhold til offentlige krav knyttet til overvannshåndtering.

Fasader
Fasader med stående impregnert og fabrikkbeiset kledning for maksimum beskyttelse og lange vedlikeholdsintervaller. Kledningen leveres

dobbeltfalset tett med synlig bredde på ca. 12 cm i en mørk farge etter arkitektens valg. Impregnert og fabrikkbeiset kledning behøver ingen videre etterbehandling, og langt mindre vedlikehold enn kledning som kun er beiset e.l. Evt. vedlikehold av kledningens farge er ofte ikke nødvendig før etter 5 til 7 år. Kontrastfelter med farget fasadeplate tilpasset fasadefargene. Beslag m.m. i standardfarge tilpasset fasadefargene. Standard husnummerskilt.

Fasadene er forberedt for utvendig solavskjerming med innfestingsmulighet og tomme trekkerør for strøm. Solavskjerming kan bestilles som tilvalg.

Taknedløp i metall med standardfarge tilpasset fasadefargene, alternativt innvendig nedløp.

Terrasser og balkonger
Trykkimpregnert spaltegulv i dimensjon ca. 120 x 28 mm. på terrasser og balkonger. Rekkverk på balkonger utføres med glassflater, og stolper og håndløper i lakkert/malt stål eller aluminium. Der det er himling/takutstikk over terrasser og balkonger leveres disse uten takrenner og nedløp, og med spaltepanel i himling etter arkitektens fargevalg.

UTOMHUS

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Kjørevei til garasjeanlegget utføres med asfalt, eventuelt permeabelt dekke på nedre del av strekningen som angitt på utomhusplan slik at overvann kan drenere gjennom.

Permeabelt dekke eller asfalt på parkeringsplasser på terreng. På gangveier blir det lagt belegningsstein. Sti på nedre del av tomt utføres med grus.

Felles utomhusareal mellom bygg 1 og bygg 2 leveres med fugleredehuske, sandkasse, benk med bord. Til felles utomhusareal mellom bygg 2 og bygg 4 leveres det diverse aktivitetsutstyr som kubb, crocket og badmintonutstyr inklusive nett.

Det leveres ferdigplen der det er mulig og blomstereng / plantefelt der det er skrånende terreng som ikke egner seg for plen. Noe eksisterende vegetasjon på eiendommen beholdes.

Det leveres hekkplanter som er vintergrønne eller beholder bladverket om vinteren slik som bøk, liguster eller tilsvarende i omfang som vist på utomhusplan. Det leveres forskjellige busker som hassel, syrin eller tilsvarende og forskjellige typer frukttrær i omfang som vist på utomhusplanen, men hvor plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Spilerekkverk i trykkimpregnert trevirke uten overflatebehandling eller i metall monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder. Murer og terrengtrapper leveres i sprøytebetong, betong og/eller natursteinEksisterende kantstein og natursteinsmurer på eiendommen kan bli gjenbrukt. Mot Ankerveien monteres det et tett plankegjerde med høyde inntill 1,5m. På grunn av krav til frisiktsoner m.m er utførelse ikke endelig besluttet.

Utvendig belysning med sensor i form av pullerter og/eller belysning på vegg langs gangveier og ved inngang til garasjeanlegget. Endelig plassering og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Hver bolig får også utvendig belysning på vegg ved inngangsparti og ved terrasse- /balkongdør med sensor. En utvendig dobbel stikkontakt per bolig ved inngangspartiet.

Det leveres 1 stk frostsikker utekran med kaldtvann for hver bolig. Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Overvann skal håndteres og fordrøyes på egen tomt iht. krav fra kommunen. Som følge av dette må det prosjekteres og utføres eventuelle tiltak som for eksempel fordrøyningsmagasin, regnbed, stikkrenner, sandfangkummer, grønne tak m.m. i åpne og lukkede løsninger. Håndtering av overvann er ikke detaljprosjektert, og tiltak og plassering vil bli endelig avklart under detaljprosjekteringen. Løsninger kan kreve bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold.

Postkasser
Det leveres 1 låsbar postkasse til hver bolig på fellesstativ ved innkjørsel til eiendommen.

Garasjeanlegg
Felles garasjeanlegg med 14 parkeringsplasser med bredde fra ca. 250 cm. Parkeringsplassene merkes og nummeres. Garasjeport og ståldører etter arkitektens fargevalg. Garasjeport med motordrift og kodetablå. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass. Vegger og tak i garasjeanlegget utføres i ubehandlet betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Det leveres belysning med sensor. Dekket utføres i asfalt eller betong. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er ca. 220 cm. I områder langs vegger med tekniske installasjoner/føringer eller konstruksjoner kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen.

I forbindelse med detaljprosjekteringen kan utformingen av garasjeanlegget bli endret.

Parkeringsplassene leveres klargjort for montering av lader for elbil med strøm fra felles anlegg. Strømforbruk fordeles etter bruk. Elbil lader kan leveres som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på kapasitet som kan leveres.

I trapperom fra garasjekjeller og i fellesgang i bygg 1 males vegger og himling i betong og gips hvitt. Trapp leveres i stål eller betong. Gulv og inntrinn leveres med gulvbelegg. Håndløper i galvanisert utførelse. Det leveres vegg og/eller takbelysning med sensor.

Sykkelparkering
Sykkelparkering på terreng ved inngangsdør til hver bolig.

Låssystem
Eget låssystem med nøkkel som passer til boligens hovedinngangsdør og dører til garasjeanlegget. Det leveres tre nøkler til hver bolig. Postkasser med separat låssystem og med tre nøkler.

Renovasjon
Det planlegges en enkel konstruksjon ved innkjørselen til eiendommen med felles avfallsdunker. Antall og type dunker leveres iht. krav til kildesortering i Oslo kommune.

Vann og avløp
Vann og avløp blir tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikk- og fellesledninger, med drifts- og vedlikeholdsansvar for sameiet/rettighetshavere til ledningsnettet.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

Tilvalgs- og endringsmuligheter
Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til totalentreprenørens tilvalgsmeny. Oversikt over totalentreprenørens tilvalg og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli utarbeidet etter at arbeidene er igangsatt. Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere endringsønsker, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes. Oversittes fristene har selger rett til å levere boligen i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenør eller mellom kjøper og selger. Tilvalg og endringer faktureres via megler og innbetales til meglers klientkonto ved forfall.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris grunnet totalentreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter).

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egenhånd før overtakelse. Kjøper har ikke anledning til å trekke ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Covid og krigshandlinger
Covid og krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktelig situasjon med tanke på leveringstid, pris og mangel på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre produkter og materialvalg underveis i prosjektet. Selger vil i så fall tilstrebe å levere produkter og materialer av tilsvarende kvalitet og utseende. Dersom tilsvarende produkter og materialer ikke er å oppdrive forbeholder selger seg retten til å levere med en lavere standard/kvalitet, og hvor kjøper i så fall vil bli kompensert med den besparelse selger oppnår.

18. juni 2024

Vedlegg

Romskjema

ROMSKJEMA – ANKERVEIEN

ROM	FAST INNREDNING	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO / RØR
KJØKKEN/ STUE	**Kjøkken:** Sigdal Uno Palett i farge mose, NCS S7005-G80Y. Sokkel i samme farge som innredningen. Det kan uten ekstra kostnad velges blant to forhåndsvalgte farger på fronter. Demping på skuffer og skap. **Benkeplate**: 20 mm kompositt Caesarstone Clamshell Polert. Benkeplate i eneboligene: 20 mm kompositt Caesarstone London Grey. **Håndtak**: Knopp Flat-32 messing. **Kjøkkenvask**: Underlimt sort kum type Blanco Subline 500-U PD. **Hvitevarer:** Integrerte hvitevarer med følgende referansemodeller: • **Induksjonstopp**: Siemens iQ 500, 80 cm. med combiZone, touchSlider m.m. (Mod: ED877FSF5X). I eneboligene: Røroshetta Easy induksjonstopp (Mod: 403471). • **Stekeovn**: Siemens iQ300 Innbyggingsovn med activeClean m.m. (Mod. HB574ABR0S). • **Oppvaskmaskin**: Siemens iQ300 (Mod: SN63H800UE). • **Kombiskap kjøl/frys**: Siemens iQ300 (Mod: KI86NVSE0).	**Parkett:** 1-stavs lys hvitlakkert eikeparkett ca. 13,5 x 140 mm. Fas på to sider. **Fotlist**: Ca. 15 x 58 mm, klassisk hvit NCS S0500-N uten synlig innfesting.	Sparklet og malt gips, farge tidløs NCS S1002-Y.	Sparklet og malt gips, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	**Kjøkkenbatteri**: Tapwell ARM185 i sort med uttrekkbar tut. **Avtrekksvifte:** Veggmontert med resirkulering fra Røroshetta, Mantica Sense (Mod: 138200) lakkert i samme farge som vegg (Tidløs NCS S1002-Y). I eneboligene: Integrert avtrekksvifte med resirkulering i induksjonstopp Røroshetta Easy (Mod: 403471).
KJØKKENINNGANG, KJELLERINNGANG, ENTRÉ		**Fliser**: Mirage Norr, farge RR 05, 60 x 60 cm. **Fotlist**: Ca. 15 x 58 mm, klassisk hvit NCS S0500-N uten synlig innfesting.	Sparklet og malt gips, farge tidløs NCS S1002-Y.	Sparklet og malt gips, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	
SOVEROM, GARDEROBE, GANG, TRIMROM, MEDIAROM, KJELLERSTUE/ PRAKTIKANTDEL, HOBBYROM, BOD		**Parkett:** 1-stavs lys hvitlakkert eikeparkett ca. 13,5 x 140 mm. Fas på to sider. **Fotlist**: Ca. 15 x 58 mm, klassisk hvit NCS S0500-N uten synlig innfesting.	Sparklet og malt gips i farge Granskygge NCS 3007-Y04R.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	

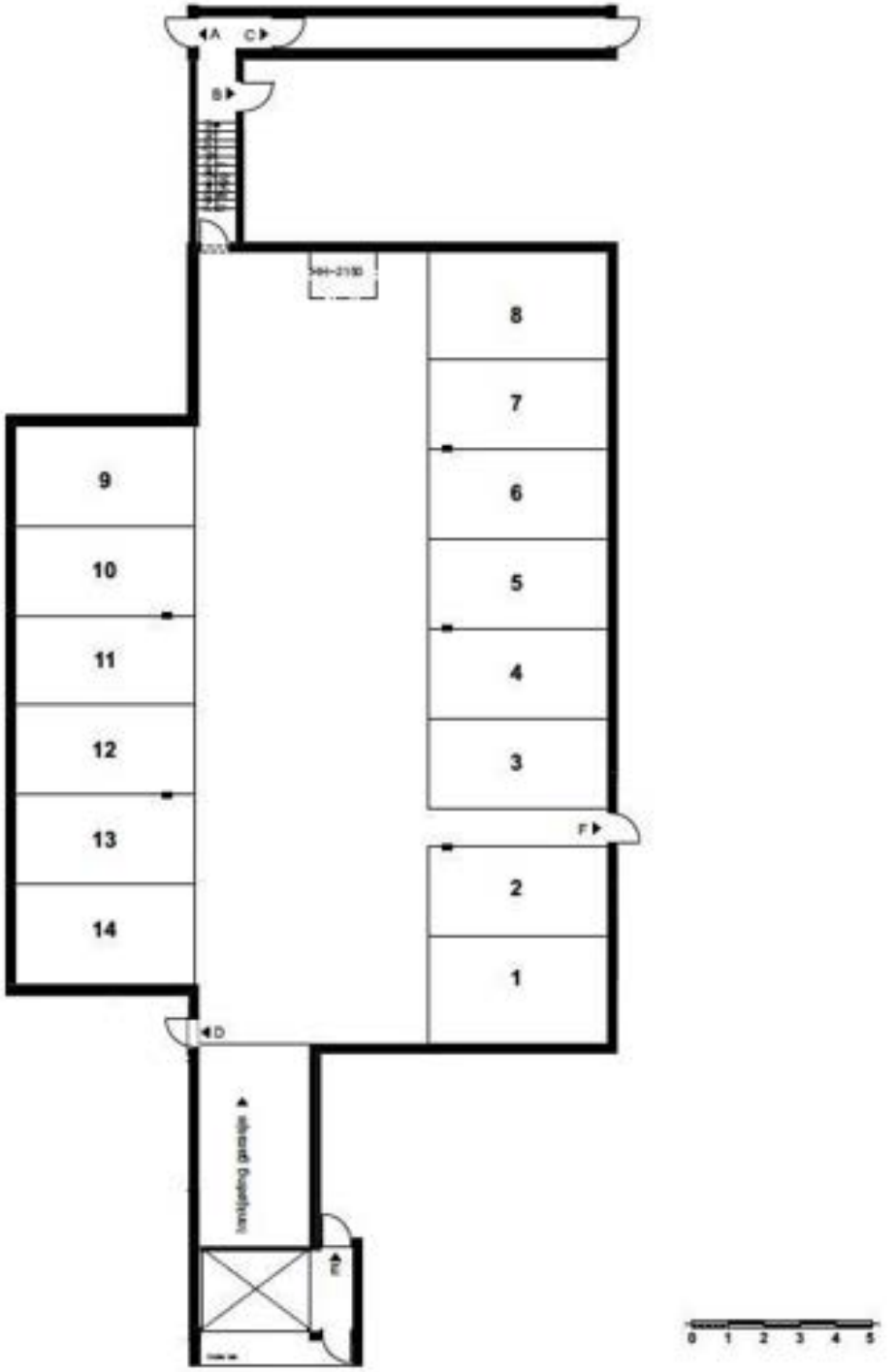
ROMSKJEMA – ANKERVEIEN

ROM	FAST INNREDNING	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO / RØR
BAD	**Baderomsinnredning:** Sigdal Lilje Palett i farge mose med skuffer. Hvit matt heldekkende servant Orion. Servant Vela på foreldrebad. Størrelse på innredning som vist på plantegning. **Speil**: I samme bredde som innredningen, montert utenpå flisen. **Håndtak**: Edge Antrasitt 40 mm.	**Fliser:** Mirage Norr, vit RR 01, 60 x 60 cm. Flis i nedsenket dusjsone: Mirage Norr, vit RR 01, mosaikk 5 x 5 cm. **Slukrist**: Nordic Tool design firkant 20 x 20 cm, rustfritt stål.	**Fliser:** Hvit matt flis, 30 x 60 cm, montert liggende.	Sparklet og malt gips, våtroms-maling. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	**Servantbatteri:** Tapwell EVM071 krom. **Vegghengt WC:** Grohe Euro 54 cm med softclose. **Spyleknapp:** Grohe Skate Cosmopolitan i krom. Det største badet i eneboligene får toppmontert spyleknapp i tilsvarende design. **Dusjvegger:** Hengslet i herdet glass i omfang som vist på plantegning. På foreldrebad i eneboligene leveres en dusjvegg, utført som fastmontert glassvegg. **Takdusj:** Tapwell EVO TVM7200 krom. Det leveres en stikkontakt ved siden av innredning. Det leveres et lampepunkt på vegg over speil.
VASKEROM		**Fliser**: Mirage Norr, vit RR 01, 60 x 60 cm. **Sokkelflis**: Mirage Norr, vit RR 01, høyde ca. 10 cm**.** **Slukrist:** Nordic Tool design firkant 20 x 20 cm, rustfritt stål.	Sparklet og malt gips, våtroms-maling, farge tidløs NCS S1002-Y.	Sparklet og malt gips, våtroms-maling, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	**Utslagsvask**: I rustfritt stål montert på vegg med kran Oras Safira med svingbar tut. Avløp for vaskemaskin, og dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.
WC	**Innredning:** Sigdal, Lilje Snø i farge hvit. Heldekkende hvit matt servant Orion. Håndtak Edge Antrasitt, 40 mm. **Speil:** Utenpåliggende over vask i samme bredde som innredning. Størrelse på innredning som vist på plantegning.	**Fliser**: Mirage Norr, vit RR 01, 60 x 60 cm. **Fotlist**: Ca. 15 x 58 mm, klassisk hvit NCS S0500-N uten synlig innfesting.	Sparklet og malt gips, farge tidløs NCS S1002-Y.	Sparklet og malt gips, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	**Servantbatteri**: Tapwell EVM071 krom. **Vegghengt WC:** Grohe Euro 54 cm med softclose. **Spyleknapp**: Grohe Skate Cosmopolitan i krom.
TEKNISK ROM/BOD		**Fliser**: Mirage Norr, vit RR 01, 60 x 60 cm. **Sokkelflis**: Mirage Norr, vit RR 01,høyde ca. 10 cm**.** **Slukrist:** Nordic Tool design firkant 20 x 20 cm, rustfritt stål.	Sparklet og malt gips, farge tidløs NCS S1002-Y.	Sparklet og malt gips, farge klassisk hvit NCS S0500-N. Listfri overgang mellom vegger og himling.	

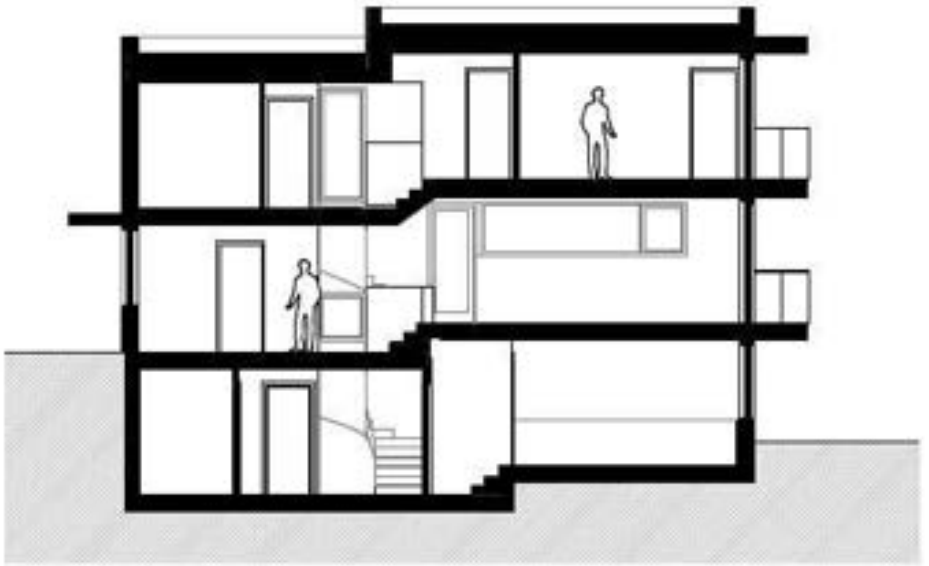
Vedlegg

Garasje- og snittegninger

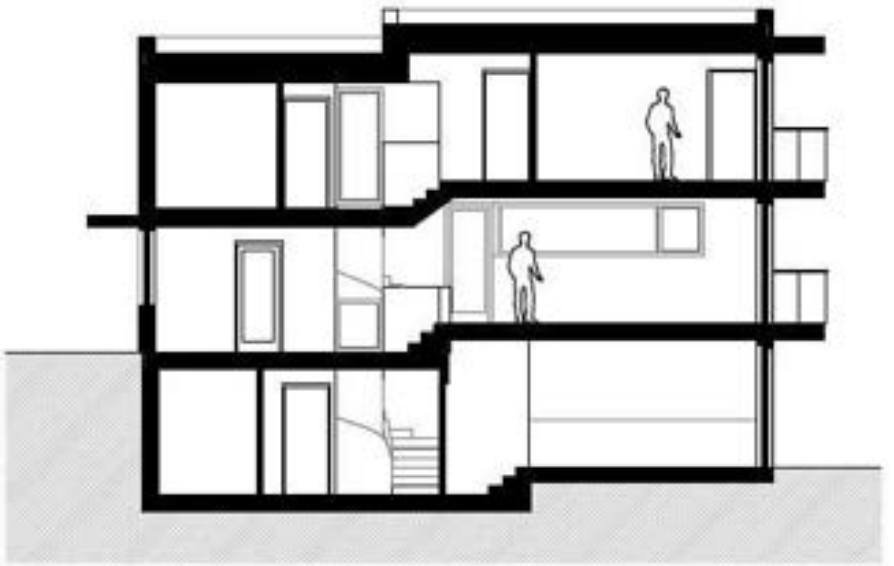
Garasjeanlegg



Snitt tegning av Ankerveien 96 A, C, D, F



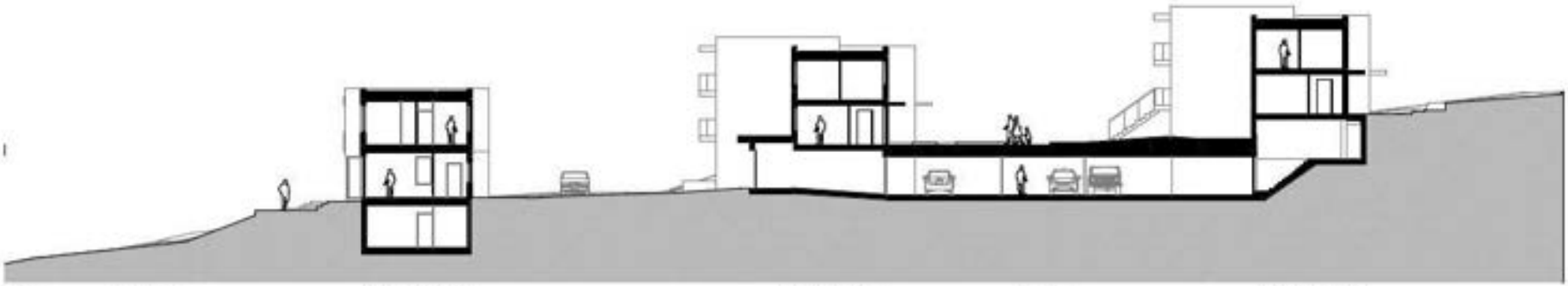
1:100 Snitt bygg 1 (96 A+C)



1:100 Snitt bygg 2 (96 D+F)



Snitt tegning av Ankerveien 96 G, E, B og tomt



Vedlegg

Vedtekter og utomhusplan

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av prosjekterte leiligheter, og er å betrakte som foreløpige og kan bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet. Det tas således forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med utbyggingen av eiendommen, innsendelse av seksjoneringssøknad, lovendringer mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier vil få, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Ankerveien 96
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Ankerveien 96. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. ..., bnr. ... 21 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA). Terrasser, balkonger og utearealer, samt parkeringsplasser og eventuelle andre tilleggsarealer, er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Hver seksjonseier har vedtektsfestet enerett til å bruke deler av fellesarealene eksklusivt iht. utomhusplan datert [XX]. Utomhusplanen (**vedlegg 1**) utgjør en del av vedtektene. De som til enhver tid er seksjonseiere må etter 30 år selv besørge fornying av denne rettigheten.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg eller utvendig tilleggsareal/terrasser, uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, sol-/vindavskjerming, innglassing, boblebad/badestamp o.l.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 14 parkeringsplasser i garasjekjeller og 4 parkeringsplasser på terreng.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene tilhørende seksjonseiere er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen, eller selges til andre seksjonseiere i sameiet. Ved salg til andre seksjonseiere i sameiet er eier forpliktet til å sørge for reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplass til andre seksjonseiere/beboere i sameiet kan skje uten samtykke fra styret. Øvrig utleie kan bare skje med styrets samtykke. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- vask av garasjeanlegg
- reparasjon av garasjeport
- strøm
- serviceavtale knyttet til garasjeport, ventilasjonsanlegg m.m.
- eventuelle andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

4-5 Rettslig disposisjonsrett til eventuelle parkeringsplasser tinglyst som næringsseksjon
[X] parkeringsplasser er seksjonert som egne seksjoner. Ved opprettelsen av sameiet er det utbygger som står som eier av disse parkeringsplassene. Disse kan selges eller leie ut til seksjonseier(e) som tilhører sameiet. Utbygger plikter å betale sin forholdsmessige andel av kostnader for garasjeanlegget så lenge utbygger eier parkeringsplassene.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten gjelder bare HC-plassene.

(2) Retten til å bruke en HC-plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved opphør av dokumentert behov skal seksjonseierne bytte parkeringsplasser tilbake.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Hver seksjonseier skal besørge og bekoste alt inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon/bruksenhet, herunder tak, vegger, grunnmur, trapperom, inventar, utstyr, apparater, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer, vinduer, dører og karmer, inngangsdører osv. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten samt fellesarealer med enerett til bruk iht. utomhusplanen.

(2) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med til forgreningspunktet for bruksenheten.

(3) Vedlikeholdsplikten for elektriske ledninger gjelder fra og med bruksenhetens sikringsskap.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt i dette punktet omfatter også nødvendig reparasjon, fornyelse og utskifting.

(6) Alt øvrig vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Dette gjelder blant annet felles adkomstvei, garasjeanlegg samt områder for parkeringsplasser og avfallsbeholdere på terreng.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller garasjeanlegget, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med lik andel, med mindre noe annet fremgår av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) For drift og vedlikehold av garasjeplasser betales det et månedlig beløp per parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet.

(3) Eventuelle felleskostnader til TV/bredbånd fordeles likt per seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet vedtar slik avsetning.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være medlem i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, samt fordelingen av honoraret mellom styremedlemmene.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelse. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et styremedlem skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

(4) Varamedlemmer i styret har rett til å være til stede på styremøtene samt uttale seg, men et varamedlem har kun stemmerett dersom det er stedfortreder for et styremedlem.

(5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkalling skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon per e-post. Seksjonseierne skal underrette styret og forretningsfører ved endring av e-post adresse.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Eventuell årsberetning, regnskap og styrets eventuelle forslag til styrehonorar skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til seksjonseieren har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltaket etter 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Regnskap og forsikring
10-1 Regnskap
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret kan engasjere forretningsfører i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

11-2 Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

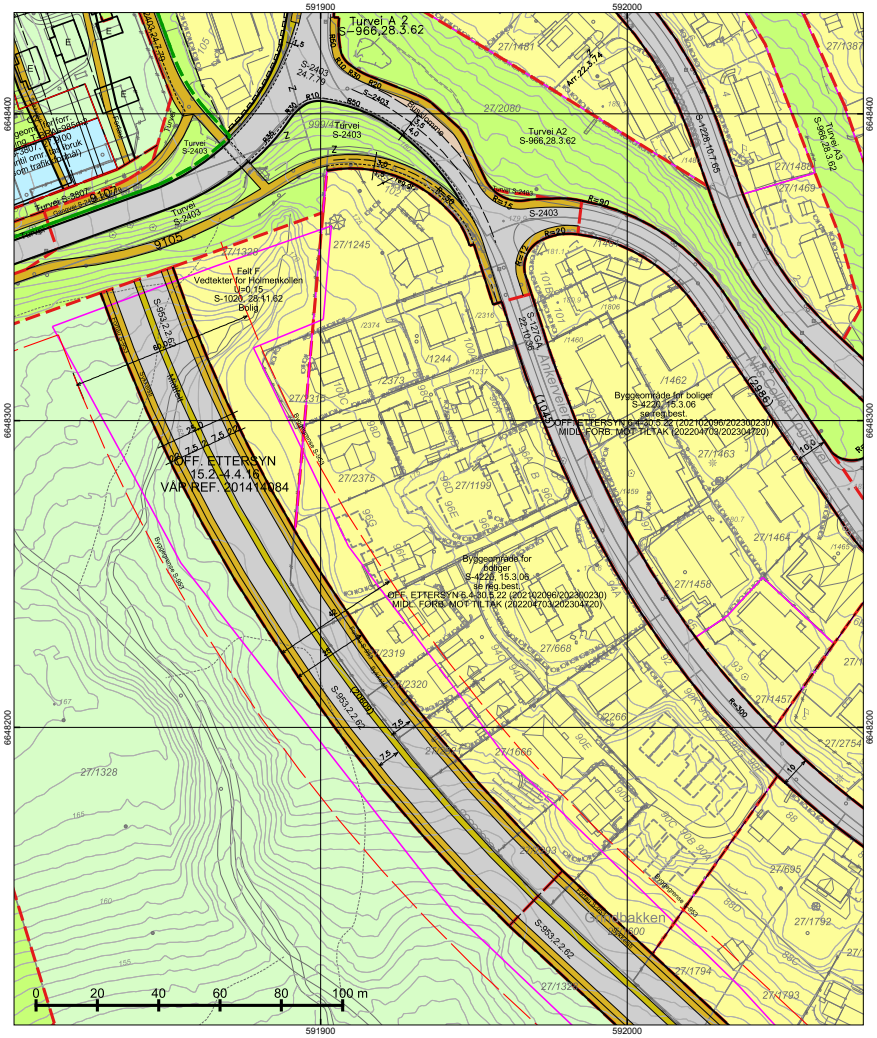
28. februar 2024

Vedlegg 1 til vedtektene



Vedlegg

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/sti/løype
- 44 - Leirplass/campingplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 612 - Campingplass
- 614 - Grav- og urnelund

- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålsavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålsgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gjennst tov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i bebl. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Markagrense

Reguleringskart

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

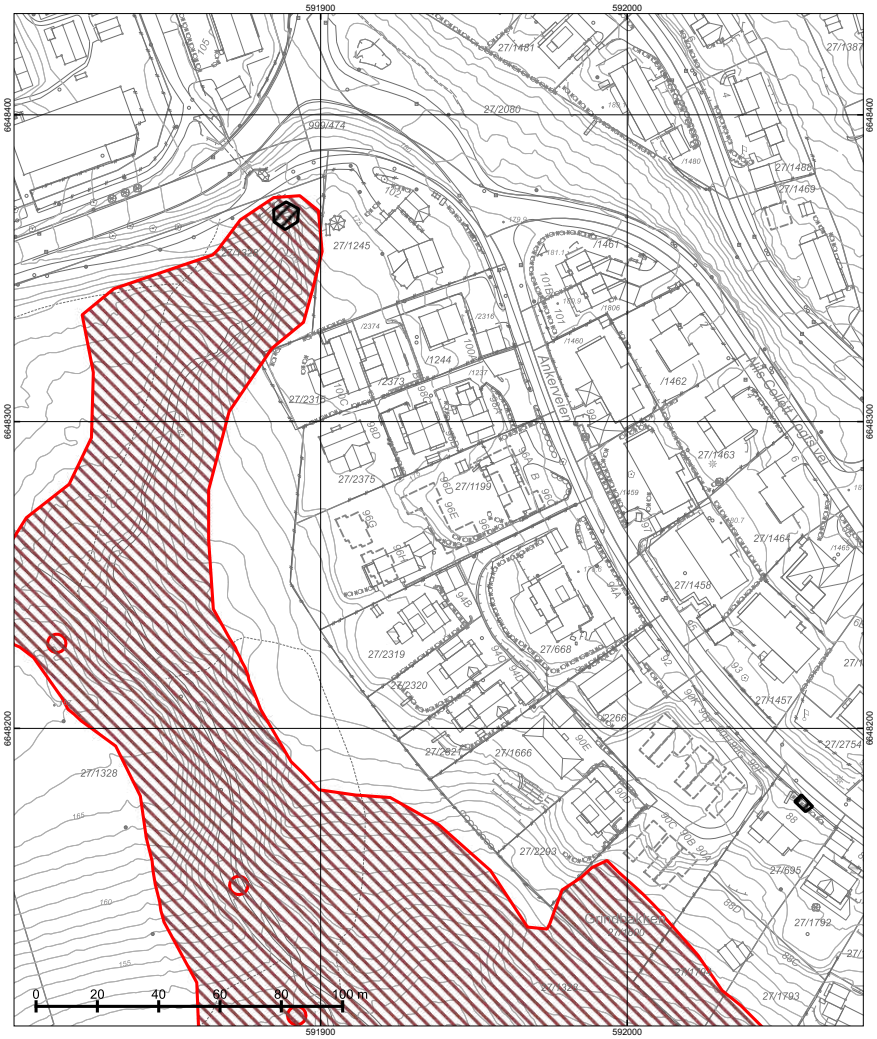
Oslo

Dato: 22.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 128416/ 86487522
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ANKERVEIEN 96C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1199

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

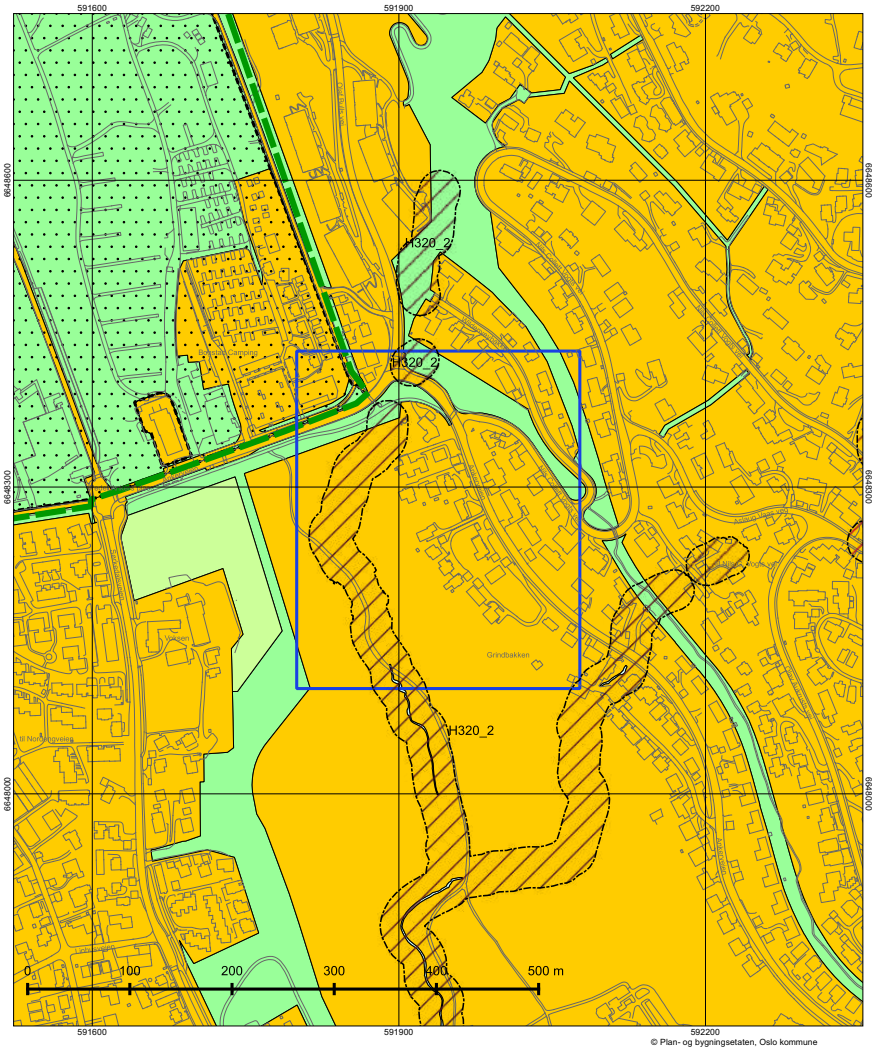
Dato: 22.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 128416/ 86487522
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ANKERVEIEN 96C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1199

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128416/86487522
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

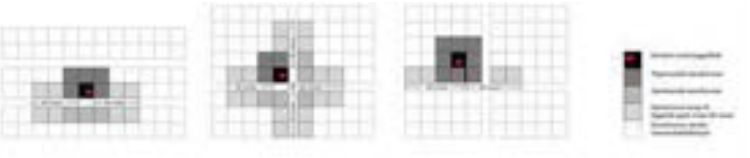
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

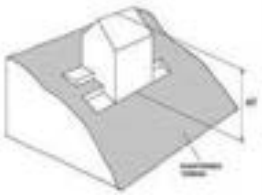
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Vedlegg

Arealbekreftelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
ANKERVEIEN 96C

Dato: 22.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487522
7705369

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1199

Vi viser til bestilling av 20240322 for ANKERVEIEN 96C.

GNR. 27 BNR. 1199

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1955.

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

3214 m²

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

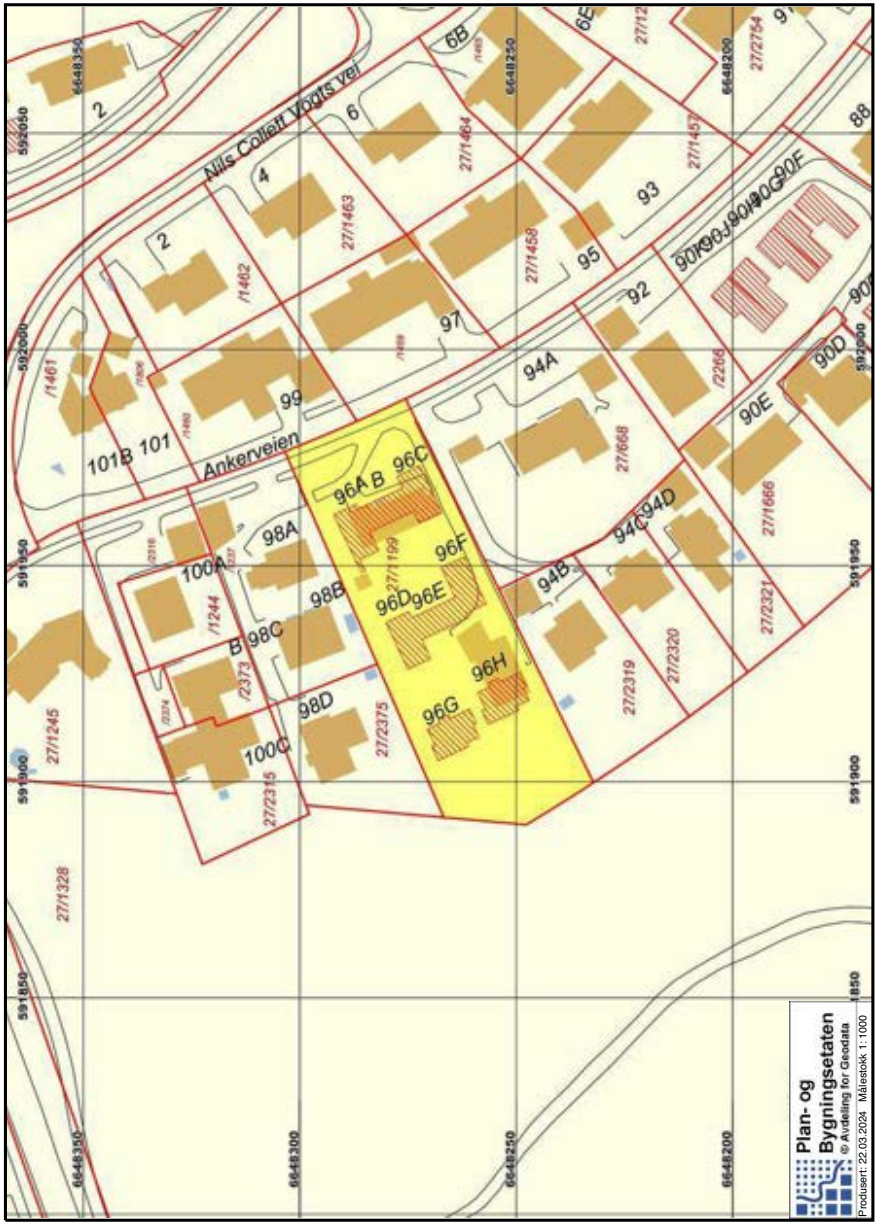
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Vedlegg

Grunnbok og servitutter

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 1199 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.04.2024 kl. 16.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.04.2024 kl. 16.00

Adresse(r):

Gateadresse: **Ankerveien 96 A**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 B**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 C**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 D**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 E**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 F**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 G**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Ankerveien 96 H**
Gatenr: **10163**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0766 OSLO**
Bydel: **7 VESTRE AKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3078974-1/200 25.09.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 13 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
ENDRE KARIN IRENE ADVOCAAT
FØDT: 29.08.1951 IDEELL: 1/2
ENDRE KNUT STØRMER
FØDT: 01.11.1948 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/956319-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1955/16410-1/105 21.12.1955 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1956/317-1/105 10.01.1956 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1956/5002-1/105 30.04.1956 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/5004-1/105 30.04.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/5001-1/105 27.04.1960 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1982/13718-2/105 25.05.1982 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/19515-1/105 07.07.1983 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/19515-2/105 07.07.1983 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333

1984/27525-1/105 01.06.1984 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2394
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2395
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2396
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333

1987/23079-1/105 09.04.1987 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2394
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2395
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2396
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333 m.fl.

2010/729971-1/200 24.09.2010 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2394
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2395
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2396
Registrert feil rettighetshaver
20.06.2019. Arkivsak 19/29412-1
Med flere bestemmelser
Rettet etter tingl. §18

2022/956319-1/200 30.08.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 44 000 000
Panthaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912

2022/956319-2/200 30.08.2022 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912

2022/956877-1/200 30.08.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 150 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

1955/6079-1/105 04.05.1955 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2

1961/846-1/105 24.01.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333

2021/1160193-1/200 20.09.2021 21:00 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1333
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2394
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2395
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2396

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

21 DEC 1955

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 96 B Gr.nr 27 - Br.l 199

Ankerveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 21/12 1955

Johs. Wedby
Skjøteinnehaver

Gjerdrum
Eier

Godkjent bekreftes

Arkitekt G.D.Advocaat, Kongens gt. 6, Oslo.

Erklæring.

9 JAN 1956

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

30.november 1955.

«G.nr. 27 br.nr 1199 parsell av bnr. 2.

Ankerveien nr.96.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Ankerveien godkjennes med 6 meter bred kjørebane + et 2 m bredt fortau.-

x) Ringeriksveien opparbeides i 8 meter bredde når kommunen forlanger det.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, herl innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som hefteise på omhandlende eiendom. Der tas forbehold om lovligheten.
Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

RETAKT OSLO KOMMUNE BYGNINGSRÅDET DE TEKN. ETATER

Oslo, den 1/12/1955 19..

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 1/12/ 19 55.

Godkjent bekreftes

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

30 APR 1956 6002

Bygn.

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av Gr. nr. 27 Br. nr. 2 gir herved eier av Gr. nr. 27 Br. nr. 1199 tillatelse til å føre sin kloakkledning over Br. nr. 2 fra grensen av br. nr. 1199 til hovedkloakk ved bekken på nedsiden av den belagente kraftledning samt adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjon når dette er påkrevet. For forvoldt skadet den anledning kan der kreves erstatning efter skjønn Ovenstående erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Tillatelsen for 2 parseller da overnevnte tomt er godkjent delt i 2 fremtidig parseller. Såfremt dimensjon på hovedkloakken ikke blir godkjent av vannverket for senere flere kan gis tillatelse til gravning m.m. og nedlegging av nye ledninger.

Eier Gr. nr. 27 br. nr 2 Eier Gr. nr. 27 Br. nr 1199
Østre Vaxen gård.

Oslo 3 april 1956

Rett kopi bekreftes

Erklæring

vedrørende

27 APR 1956

Gnr. 27, bnr. 1199, Ankerveien 96.
Eiendom

Enebolig med garasje. 55/2943
Arbeidets art Bygn.kontr. lnr.

Idag 16-11-55 *har Oslo bygningsråd bygningssjef i henhold til § 104, 9 b i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/bobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Jeg forpliktet meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avløses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

Avskriftens riktighet bekreftes:

G.A.Sommerfelt. Ankervn. 94.Oslo 7.

DAGBOKFØRT
2SEP82 013218
BYGNINGSRÅDET I OSLO
AKER DISTRIKT

O V E R E N S K O M S T.

Mellom eierne av G.nr. 27 B.nr. 668, Ankerveien 94
G.nr. 27 B.nr. 1199, Ankerveien 96

er det inngått følgende overenskomst.

Undertegnede eiere gir herved eier av G.nr. 27 B.nr. 668 tillatelse til å knytte 1 parsell til anlagt felles stikkledning for avløp til hovedkloakk på G.nr. 27 B.nr.1328

Parsellen får G.nr. 27 B.nr. 2319 Parsell B.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likesåvel gir det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles solidarisk.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo,
G.nr. 27 B.nr. 1199

Oslo, 2/12.82
G.nr. 27 B.nr. 668

Evelyn H.M. Advocaat

Eier av:

G.nr. 27 B.nr. 1328

MOTTATT 10/1982
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Blankett nr. 3
Kassert den 30 APR 1956 av Oslo

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av Ankervn. 96, g.nr. 27, b.nr. 668, og eier av Ankervn. 96, g.nr. 27 b.nr. 1199, avgir nedenstående felleserklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier av g.nr. 27, b. nr. 668, Ankervn. 96, gir herved eier av g. nr. 27, b. nr. 1199 Ankervn. 96, rett til å tilknytte sin kloakkledning på sin ledning der har avløp til hovedkloakken ved bekken nedenfor eiendommene. Tilknytningspunktet ligger ved kum på g. nr. 27 b. nr. 1199's grunn, hvorfor eier av gr. nr.27, b. nr. 668, har rett til ved.ikehold av kloakken i tilknytningspunktet. Begge eiendommer har adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter s.jkm. Det påligger begge eiendommer felles vedlikeholdsforpliktelser av kloakkens felles-strekning.

Eier av
G. nr. 27, br. nr. 1199.

Eier av
G. nr. 27, br. nr. 668

C.A. Sommerfelt

Oslo, den 27. april 1956.

ERKLÆRING.

Undertegnede, eier av Ankervei 94 g.nr.27 b.nr. 668 og eier av Ankervei 96 g.nr. 27 b.nr. 1199 gir herved eier av Ankervei 96 B g.nr. 27 b.nr.1333 rett til å tilknytte sin kloakkledning inn på felles kloakkledning for Ankervei 96 og Ankervei 94.
Eierne har adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Det påligger eierne felles vedlikeholdsforpliktelser av kloakkens felles- strekninger.
Erklæringen tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og kan ikke avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesens samtykke.

Eier av 94 Ankervei
G.nr.27 b.nr. 668

Sommerfelt

Eier av 96 Ankervei
G.nr. 27 b.nr. 1199

Evelyn Advocaat

Eier av 96 B Ankervei
G.nr. 27 b.nr. 1333

Gysbert Didrick Advocaat

Oslo, den 17 april 1981.

DAGBOKFØRT

947 739 641

Dokn 729'67 Tinglyst 24.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
#gnr. 27 bnr. 1199 41g.
adv. Knut Endre/adv.fa. Selmer

OVERENSKOMST OM RÅDERETT OVER GRUNN M.V.
Gnr. 27/1199 og gnr 27/1333 m.fl.

Mellom Evelyn H.M. Advocaat, nåværende eier av 27/1199 (Ankerveien 96A) og Karin Advocaat Endre/Knut Endre, eiere av 27/1333 samt senere utskilte tomter, 27/2394, 27/2395 og 27/2396 (Ankerveien 96B) er det inngått overenskomst om råderett over grunn slik angitt nedenfor:

1. Ved utskilleles av 27/1333 og senere 27/2394, 27/2395 og 27/2396 ble det i 1984/85 inngått avtale mellom eierne om gjensidig rett til råderett over grunn for å sikre atkomst og disponering over grunn. for å ivareta eiernes daværende og fremtidige interesser knyttet til grunnen

2. Eier av 27/1333 og senere utskilte tomter, 27/2394, 27/2395 og 27/2396 gis rett til å disponere hjørnerenel på 27/1999 mot på eiendommen mot Ankerveien og den atkomst som er anlagt på 27/1333 til oppstilling av kasser m.v. med tilhørende inngjerding for håndtering/plassering av avfall for boenheter på 27/2394 med tillegg av 27/2395 og 27/2396 når disse er bebygd

3. Dersom eieren av 27/1199 pålegges å flytte sine kasser for håndtering/plassering av avfall opp til et område hvor 27/1199 grenser opp mot Ankerveien, skal plasseringen av kassene søkes samordnet med 27/2394, 27/2395 og 27/2396.

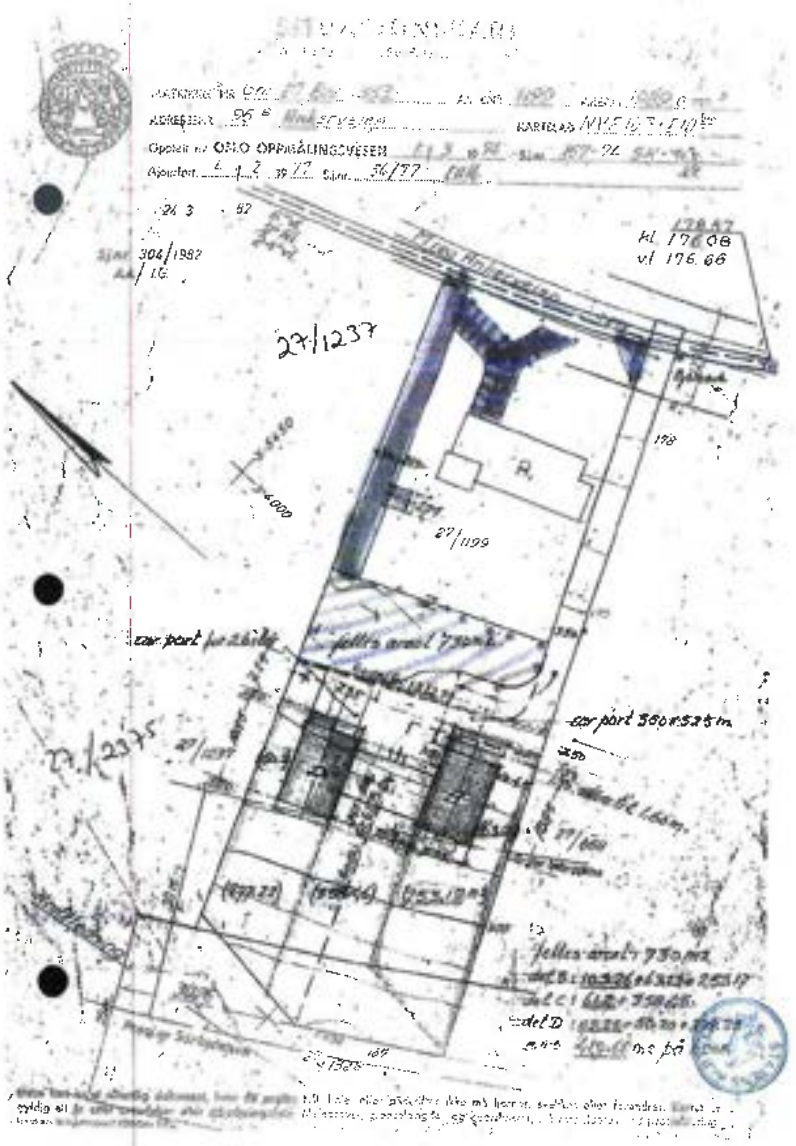
4. Denne erklæring kan tinglyses på 27/1199 og 27/1333, 27/2394, 27/2395 og 27/2396.

Oslo, den 26. november 2006 (1984/85)

Evelyn H. M. Advocaat
Eier av 27/1199
P.nr.:

Karin Advocaat Endre
Eier av 27/1333, 27/2394, 27/2395 og 27/2396
P.nr.:

Eier av 27/1333, 27/2394, 27/2395 og 27/2396
P.nr.:



Dokn: 72997 Tinglyst: 24.05.2010
STATENS KARTVERK EAST EIENDOM

OVERENSKOMST OM ATKOMST
Gnr. 27/1199 og gnr 27/1333, 27/2394, 27/2395 OG 27/2396.

Mellom Evelyn H.M. Advocaat, nåværende eier av 27/1199 (Ankerveien 96A) og Karin Advocaat Endre/Knut Endre, eiere av 27/1333 samt senere utskilte tomter, 27/2394, 27/2395 og 27/2396 (Ankerveien 96B) er det inngått overenskomst om atkomst over grunn tilhørende gnr. 27/1199 slik angitt nedenfor:

1. Ved utskilleles av 27/1333 og senere 27/2394, 27/2395 og 27/2396 ble det i 1984/85 inngått avtale mellom eierne om gjensidig rett til råderett over grunn for å sikre atkomst og disponering over grunn. for å ivareta eiernes daværende og fremtidige interesser knyttet til grunnen

2. Eier av 27/1333 og senere utskilte tomter, 27/2394, 27/2395 og 27/2396 gis rett til å anlegge vei fra Ankerveien og over 27/1199 langs nabogrense (gjende) mot gnr 27/1237 (Ankerveien 98) i en bredde på inntil 3 meter regnet fra grenselinjen mellom nåværende 27/1237 og 27/1199. Veien skal sikre atkomst for 27/2394, 27/2395 og 27/2396 ved en utbygging av 27/2395 og/eller 27/2396. Arealet er merket på vedlagte kopi av situasjonskart.

3. Eier av 27/1199 samtykker i å stenge av og legge om sin innkjørsel mot Ankerveien slik at atkomst fra Ankerveien til eiendommen blir felles med anlagt vei for 27/2394, 27/2395 og 27/2396 dersom en slik omlegging stilles som vilkår av offentlig myndighet for å godkjenne atkomsten under punkt 2.

4. Eier av 27/1333 samt senere utskilte tomter, 27/2394, 27/2395 og 27/2396 (Ankerveien 96B) har risikoen for offentlig samtykke til utnyttelse av veiretten.

5. Kostnadene ved å opparbeide vei hæres av eier av 27/1333 og senere utskilte tomter, 27/2394, 27/2395 og 27/2396.

6. Evelyn H.M. Advocaat må skriftlig i at veiretten utnyttes så lenge hun har 27/1199 (Ankerveien 96A) som fast bopel.

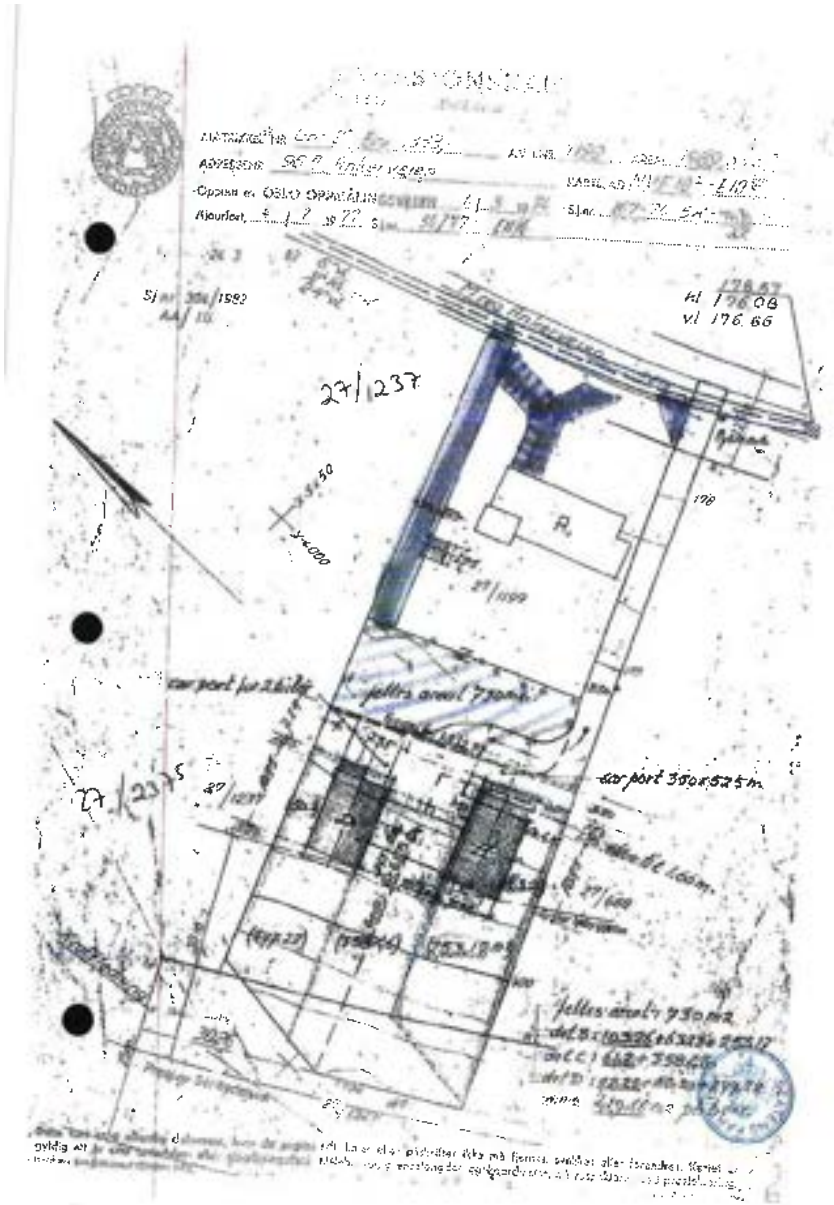
7. Denne erklæring kan tinglyses på 27/1199 og 27/1333, 27/2394, 27/2395 og 27/2396.

Oslo, den 26. november 2006 (1984/85)

Evelyn H. M. Advocaat
Eier av 27/1199
P.nr.:

Karin Advocaat Endre
Eier av 27/1333, 27/2394, 27/2395 og 27/2396
P.nr.:

Eier av 27/1333, 27/2394, 27/2395 og 27/2396
P.nr.:


27/237
H1 176.08
V1 176.66
carport 350x525 m.
fellles areal 730 m2

Ankerveien 96F

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	17 min 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.7 km

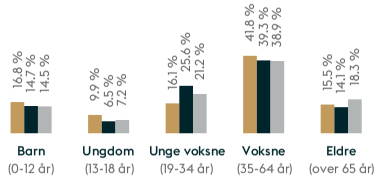
Offentlig transport

Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	3 min 0.2 km
Holmenkollen Linje 1	22 min 1.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.1 km

Barnehager

Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	14 min 1.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Bogstad camping balløkke	8 min
Bogstad skole	11 min
Hovseter Velvære	18 min
EVO Røa	3 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

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

Oppdragsnummer: 13-0122/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ankerveien 96F 0766 OSLO

Betegnelse: Bolignummer _____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no