NORDVIK

Ankerveien 13B

4 soverom | 155 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ankerveien 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
76	Vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik halvpart vertikaldelt tomannsbolig - Sørvendt veranda med utsikt - Oppussingsobjekt - Garasje

Prisantydning	**11 790 000,-**
Omkostninger	**295 840,-**
Totalpris	**12 085 840,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

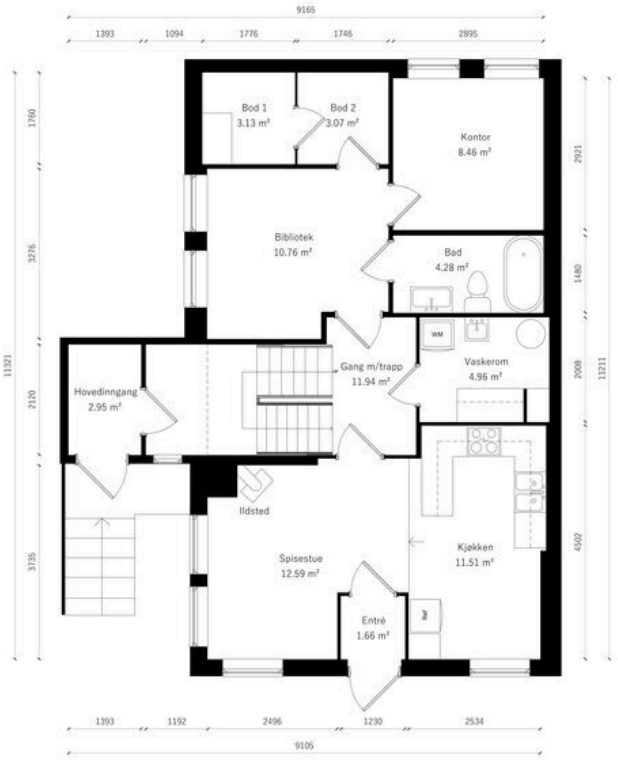
Innholdsrik og familievennlig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan med utsikt, garasje og attraktiv beliggenhet.

Boligen ligger i et ettertraktet boligområde i Holmenkollåsen, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder. Her har du Nordmarka like i nærheten, med et eldorado av tur- og sykkelstier, badeplasser og langrennsløyper.

- Sørvendt veranda på 12 kvm med gode solforhold og fantastisk utsikt
- Oppussingsobjekt med et godt utgangspunkt for å skape drømmeboligen
- Garasje
- Store, funksjonelle rom
- To ildsteder
- Bibliotek, kontor og vaskerom
- Rikelig med lagringsplass med garasjeloft og to innvendige boder
- Yttertak skiftet i 2019

Velkommen!

Planløsning

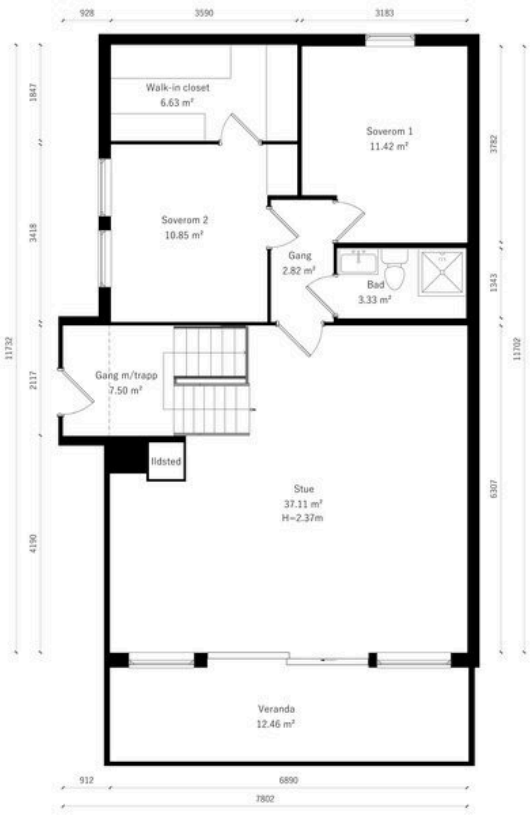


Ankerveien 13B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



Ankerveien 13B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D












































SIGNMAKER
13
B A

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0448/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ankerveien 13B, 0782 OSLO
Gnr 33, bnr 2304 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2305 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

Selger
Anne Grethe Skjønberg Andersen

Kjøpesum og omkostninger
11 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
294 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
295 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
315 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 085 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 105 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entre / vindfang (kjøkken inngang), kjøkken, entré, spisestue, tv-stue / bibliotek, kontor, gang med trapp, vaskerom, bad, bod 1, bod 2.
Total BRA: 79 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Stue, gang, soverom 1, soverom 2, garderobe, bad.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Delt garasje med naboen.

Ikke målbare arealer:

Lagringsloftet er oppmålt til ca. 10 m² grunnflate. Arealet har lav takhøyde og er oppført som ALH.

Innhold
1. etasje: Kjøkken, Tv-stue/bibliotek, kontor, gang, vaskerom, bad og to boder.
2. etasje: Entré/vindfang, stue, gang, to soverom, garderobe og bad.

Standard
- 1. etasje -

Inngangsparti:
Du ankommer boligen via et pent opparbeidet inngangsparti. Det er varmekabler i oppkjørselen og strømutgiftene deles med nabo, og det er varmekabler på platået foran inngangen. I entréen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Entréen ligger i en halvetasje mellom etasjene, med trapp videre til 1 og 2. etasje.

Kjøkken:
Stort og sosialt kjøkken med egen spiseavdeling. Eldre innredning med profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps blandebatteri. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er godt med lagringsplass i overskap, benkeskap og skuffer samt god plass til matlaging. Det er god plass til stort spisebord. Kjøkkenet har peis som sikrer god varme og hyggelig atmosfære.

Tv-stue/bibliotek og kontor:
Boligen har en hyggelig, ekstra stue og et separat kontor i 1. etasje. Rommene har flere bruksområder og kan innredes etter livssituasjon og behov. Begge rommene er byggemeldt som soverom. Vindusflatene tilfredsstiller ikke dagens krav til lysinnslipp og rømning.

Bad:
Badet har fliser (ca. 15 x 15 cm) på gulv og vegger, samt malte himlingsplater i tak. Innredningen består av baderomsinnredning med skuffer og høyskap, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, samt speil og overskap over servant. Videre er det gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng. Rommet har mekanisk avtrekk (uten etablert tilluft). Badet har fått tilstandsgrad 3 i vedlagt tilstandsrapport.

Vaskerom:
Eget, praktisk vaskerom. Rommet har flislagt gulv med varmekabler. Veggene består av slette, malte plater samt pussede murflater, mens himlingen er utført med malte takplater. Innredningen består av skap- og skuffeløsning, samt veggmontert utslagsvask i metall. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er stoppekran og varmtvannsbereder plassert i rommet.

- 2. etasje -

To soverom:
På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det adkomst til en walk-in-garderobe med god plass til oppbevaring. Rommet er i dag innredet med garderobeskap. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har god plass til både seng, skrivepult og skap. Soverommene er praktisk plassert ved siden av hverandre.

Stue:
Lys, romslig og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det plass til flere soner med både stor sofagruppe, lesekrok og spiseavdeling. Peisen sikrer behagelig varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Store vindusflater langs den ene veggen gir godt lysinnslipp, samtidig som den flotte utsikten kan nytes fra stuen.

Fra stuen er det utgang til en romslig veranda på 12 kvm med fantastisk utsikt. Verandaen har gode solforhold, og selger opplyser at det om sommeren er sol fra formiddag og ettermiddag frem til ca. kl. 18. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning.

Bad:
Rommet har flislagte overflater med gulvfliser i format 15 x 15 cm og veggfliser i format 20 x 10 cm. Himlingen er utført med himlingsplater. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Badet har fått tilstandsgrad 3.

- Overflater -
1. etasje:
I hovedentréen er det fliser på gulv. Øvrige rom i etasjen har i hovedsak flislagte gulv, med unntak av kjøkken som har belegg og bod med malt betonggulv. Det er teppe i trapp. Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom i 1. etasje, med unntak av bod. Det er også varmekabler på bad.
Veggene har overflater av tapet, strie og stående panel. Himlinger består av malte takplater og panel.

2. etasje:
Gulv består av 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser.
Veggene har varierende overflater med strie, tapet og stående panel, samt slette malte flater i garderoberom. Himlinger er utført med malte takplater.

Parkering
Delt garasje med naboen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og byggfasade AS: 2019 ble taket byttet, og fasaden malt

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solberg Elektro AS Varmekabler i bakken opp til huset og på platået foran huset

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Våren 2026

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja
Beskriv: En tynn sprekk i badegulvet i 1.etasje. Har ikke endret seg i de 19 årene jeg har bodd i huset. Bad andre etasje: Holdr til duusj er ødelagt

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkkenskuffene begynner å bli slitt. Verandadør er til tider vanskelig å åpne / lukke.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
- Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takstein.
- Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
- Ytterveggene består av trebindingsverk utvendig kledd med liggende kledning, fundamentert på murt Leca-grunnmur.
- Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
- I trappegangen er det vindu med blyglass.
- Bygningen har hovedytterdører både ved kjøkkeninngang og hovedinngang, utført i teak med glassfelt.
- Det er skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass.
- Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda.
- Adkomst til boligen skjer via støpte trapper i betong med rekkverk i tre.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten har vannrør i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i underetasjen.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
- Boligen har sentralisert mekanisk avtrekk ført over tak, med ventilasjonsaggregat plassert på loft som betjener kjøkken, bad og vaskerom.
- Tilluft tilføres via naturlig ventilasjon gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.
- På vaskerommet er det installert en OSO varmtvannstank på ca. 198 liter
- Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 35 Amp.

Tomteforhold:
Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser bestående av jord og fjell.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmuren er oppført i ca. 25 cm Leca-blokker.
Forstøtningsmurer er oppført i betongstein.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

- Dører:
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt med bakgrunn i alder og registrert slitasje.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tilstandsgrad 2 settes da tanken er over 20 år gammel og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

- Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

- Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt da det er registrert sprekker i grunnmur. Ifølge eier

har sprekkene vært til stede siden overtakelse, uten endring i form eller størrelse. TG2 er satt for å belyse forholdet.

- Forstøtningsmurer:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert skjevheter i støttemur bak og på siden av boligen. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Bad 1. etasje:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, sprelker i flis,ingen tilluft og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Bad 2. etasje:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom): Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg og badet har murkonstruksjoner. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer. Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), uten registrerte utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført fuktmålinger i gulv.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad 1. etasje): Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg, annet våtrom og badet har murkonstruksjoner. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer. Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), uten registrerte utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført fuktmålinger i gulv.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad 2. etasje): Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg og badet har murkonstruksjoner. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer. Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), uten registrerte utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført fuktmålinger i gulv.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i peisdelen 1 etasje.
- Liten fryseboks i gangen 1 etasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom i 1. etasje, med unntak av bod. Det er også varmekabler på bad.
- Det er installert elektriske panelovner.

- Boligen har peis med innsats i stue, samt peisovn i 1. etasje.
- Det er varmekabler på platået foran inngangen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 000,-pr. 2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026:
Eiendomsskatt 5 854,00
Renovasjonsgebyr 10 972,72
Vann- og avløpsgebyr 15 134,08
Totale avgifter 31 960,80

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt
1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Brøyting vinterstid, Delt med nabo, for denne andelen ca 7 500,-
- Det er varmekabler i oppkjørselen og strømutgiftene deles med nabo. Ca. 1000,- pr år (avleser forbruk på målere i min strømtavle)
- Alarm
- Kabel-tv/internett
- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 000,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 843 663,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 919 518,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 4178173

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 368 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Holmenkollåsen, i et rolig og veletablert boligområde omgitt av natur, friluftsmuligheter og et godt utvalg av servicetilbud. Her får du en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til byen – et ideelt utgangspunkt for en aktiv og innholdsrik hverdag.

Fra Ankerveien 13 er det kort vei til Midtstuen T-banestasjon, med gode forbindelser videre til Oslo sentrum. Samtidig ligger Nordmarka like i nærheten, med et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier, badeplasser og langrennsløyper. Om vinteren kan skiene tas på nærmest rett utenfor døren, og området byr på flotte muligheter for både korte hverdagsturer og lengre utflukter i marka. Korketrekkeren, den populære akebakken fra Frognerseteren, gir ekstra vinterglede for både store og små.

Holmenkollen nasjonalanlegg ligger i nærområdet, og gjennom hele året finnes et rikt utvalg av aktiviteter. Oslo Vinterpark byr på alpint og klatrepark, mens Bogstad Golfbane, Hemingbanen og Gressbanen tilbyr gode muligheter for golf, tennis, fotball og andre

fritidsaktiviteter. Sørkedalen og områdene rundt Tryvann er populære for sykling, løping og rulleski. Sommerstid er Bogstadvannet et naturlig utfartssted for bading og rekreasjon, mens vinteren byr på skøytemuligheter. Ved Bogstad gård kan man kombinere turen med kultur, gårdsopplevelser og et hyggelig kafébesøk.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt, med flere barnehager i nærheten samt Svenstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Dagligvarehandelen er også godt dekket, med blant annet Coop på Besserud, Meny ved Gressbanen, Rema i Arnebråtveien og Kiwi på Bogstad og Slemdal. Ønsker man et større utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder, ligger Vinderen, Slemdal og Røa en kort kjøretur unna.

Nærområdet byr også på flere hyggelige steder for en kaffe, middag eller en sosial anledning, blant annet Holmenkollen Restaurant, Frognerseteren og det tradisjonsrike Holmenkollen Park Hotell. Her finnes også tilbud innen spa, basseng og trening.

Ankerveien 13 gir med andre ord et attraktivt utgangspunkt for deg som ønsker å bo tilbaketrukket og naturnært, samtidig som Oslo sentrum og byens mange tilbud er lett tilgjengelig. Her får du det beste fra to verdener – et rolig og familievennlig bomiljø med marka som nærmeste nabo, kombinert med kort vei til byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.01.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4040. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker
Sigbjørn Obstfelders vei 2 - tilbygg og fasadeendring. Saksnummer 202514327
Ankerveien 17 - påbygg på garasje. Saksnummer 202514864
Ankerveien 12 - oppføring av eneboliger - Hus 7-9. Saksnummer 202508080
Ankerveien 12 - oppføring av eneboliger - Hus 4-6. Saksnummer 202508081

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/2304:
11.09.2026 - Dokumentnr: 1045816 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.06.1983 - Dokumentnr: 15866 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1945

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen vaskes til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan 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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 800,-

Samlet skal selger betale kr. 161 000,- 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,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ankerveien 13B

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Norlights International School... 210 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole ... 19 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5.3 km

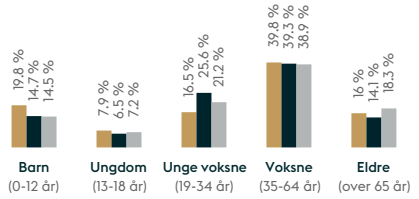
Offentlig transport

Midtstuen Linje 1N	4 min 0.3 km
Besserud Linje 1	4 min 0.4 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.7 km

Barnehager

Blåbærskogen barnehage (2-5 år... 23 barn	6 min 0.5 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
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 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Midtstuen skole	9 min
Holmenkollen Tennisklubb	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	19 min
Heming Treningssenter	21 min

«Nær marka og nær T-bane.Stille strøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med ekstern garasje.

Garasje

Ankerveien 13 B, 0782 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2304

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1774 **Eiendomsverdi ref nr:** GO5845

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Ankerveien 13 B er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan med loft, med sentral beliggenhet. Boligen ligger tilbaketrukket fra veien og har gode solforhold samt utsyn over deler av området.
Boligen går over to etasjer med tilhørende lagringsloft og ekstern garasje. Innvendig er det i hovedsak parkett og fliser på gulv, samt malte vegger kombinert med strie og tapet. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til romslig veranda med utsikt.
Taktekking ble skiftet i 2019.
Funksjonskravene i boligen anses i hovedsak ivaretatt, men enkelte bygningsdeler bærer preg av alder. Oppgraderinger må påregnes for å oppnå dagens standard.

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med ekstern garasje. - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk utvendig kledd med liggende kledning, fundamentert på murt Leca-grunnmur.
Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. I trappegangen er det vindu med blyglass.
Bygningen har hovedytterdører både ved kjøkkeninngang og hovedinngang, utført i teak med glassfelt. Det er skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda.
Adkomst til boligen skjer via støpte trapper i betong med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater og innvendige forhold
1. etasje:
I hovedentré er det fliser på gulv. Øvrige rom i etasjen har i hovedsak flislagte gulv, med unntak av kjøkken som har belegg og bod med malt betonggulv. Det er teppe i trapp. Veggene har overflater av tapet, strie og stående panel. Himlinger består av malte takplater og panel.

2. etasje:
Gulv består av 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Veggene har varierende overflater med strie, tapet og stående panel, samt slette malte flater i garderoberom. Himlinger er utført med malte takplater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og 1. etasje har gulv på støpt såle.
Boligen har elementpipe med teglforblending innvendig. Pipen er beslått over tak og utstyrt med pipehatt. Det er installert vedovn i kjøkken/spisestue, samt peis med innsats i stue i 1. etasje.
Trappen har håndløper og rekkverk i tre. Innvendige dører består av dører med slette, malte fronter, samt enkelte dører med blyglass.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er god plass til sittegruppe/frokostbord.

Gulvet har belegg med varmekabler, og veggene er slette og malte. Himling er utført med panel, med taklampe og belysning under overskap som lyskilde.
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i underetasjen.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har sentralisert mekanisk avtrekk ført over tak, med ventilasjonsaggregat plassert på loft som betjener kjøkken, bad og vaskerom.
Tilluft tilføres via naturlig ventilasjon gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.
På vaskerommet er det installert en OSO varmtvannstank på ca. 198 liter
Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 35 Amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser bestående av jord og fjell.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmuren er oppført i ca. 25 cm Leca-blokker.
Forstøtningsmurer er oppført i betongstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med ekstern garasje.

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

Det foreligger ferdigattest datert 30.01.1984

I henhold til hoveddokument/tegninger er kjøkkenet flyttet til dagens plassering og dermed mindre avvik fra orginale tegninger.

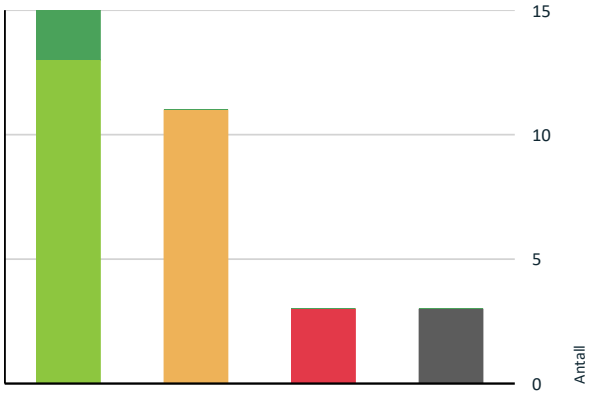
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger igangsettelsestillatelse for oppføring av garasje, datert 4. april 1984.

Sammendrag av boligens tilstand

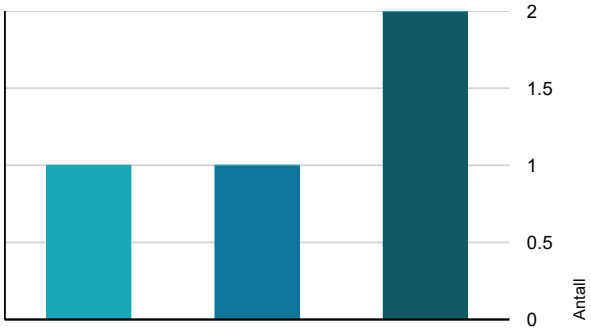
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med ekstern garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN



Byggeår
1982

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig fra 1982.

Standard
Tomannsbolig over to plan samt loft.

1. etasje:
Adkomst via entré/vindfang med inngang til kjøkken. Kjøkkenet har videre forbindelse til spisestue. I etasjen er det egen TV-stue/bibliotek, kontor og gang med trapp til øvrige etasjer. Videre finnes vaskerom, bad og to boder med gode oppbevaringsmuligheter. Hovedentré er plassert sentralt i tilknytning til trappegangen.

2. etasje:
Fra trappegangen er det adkomst til etasjen, som inneholder hovedstue med tilhørende gangareal. Videre er det to soverom, garderobe, bad og bod.

Loft:
Adkomst via loftstrapp til uinnredet lagringsloft med delvis gulvdekke og begrenset takhøyde.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.
Bygningsdelene ivaretar sine funksjonskrav, men enkelte overflater og komponenter bærer preg av alder.
Noe oppgraderinger må påregnes for å tilfredsstille dagens standard.
Det vises til tilstandsrapport for nærmere informasjon om de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak konsttruksjon tekket med betongtakstein.
Tak med takstoler og ca. 22° takvinkel. Undertak av 3,5 mm harde trefiberplater med selvbærende lekter og tekking med takstein.
Taket ble skiftet i 2019, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk utvendig kledd med liggende kledning, fundamentert på murt Leca-grunnmur.
Mellom boligene er det etablert lydskillevegg i Leca lydblokker (jf. tegninger og byggesøknad).
Det er foretatt stikkprøvekontroller med protimeter (pigger) for å avdekke eventuell fukt i trekonstruksjonen, uten påviste avvik i de kontrollerte områdene.
Enkelte gelendere og rekkverk har behov for vedlikehold i form av maling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er etablert luftespalte ved gesims/raft for ventilering av konstruksjonen.
Det er adkomst til loft via loftstrapp, og loftet har delvis gulvdekke. På loftet er ventilasjonsaggregat plassert. Etasjeskillet mellom 2. etasje og loft er isolert.

Undertaket er kontrollert for fukt ved hjelp av Protimeter på flere av bordene med fuktskjolder, men ikke alle. Kontrollene avdekket ingen unormale fuktverdier i de undersøkte områdene. Det bemerkes at fuktkontrollen ikke gir en garanti for tilstanden til hele undertaket.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. I trappegangen er det vindu med blyglass.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Det er behov for noe justering av enkelte vinduer, samt vedlikehold i form av maling av utvendige karmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdører både til kjøkken inngang og hovedinngang i teak med glassfelt.
Det er skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda.

Verandaen har dekke av treplank, hvor det er registrert et mindre hull i dekket.
Veranda er overbygget, og har rekkverk i tre med høyde på ca. 91 cm.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er støpte trapper i betong og med rekkverk av tre opp til hovedinngangen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater:
1. etasje:

I hovedentré er det fliser på gulv. Øvrige rom i etasjen har i hovedsak flislagte gulv, med unntak av kjøkken som har belegg og bod med malt betonggulv. Det er teppe i trapp. Veggene har overflater av tapet, strie og stående panel. Himlinger består av malte takplater og panel. Takhøyde på kjøkken er målt til ca. 216 cm.

2. etasje:
Gulv består av 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Veggene har varierende overflater med strie, tapet og stående panel, samt slette malte flater i garderoberom. Himlinger er utført med malte takplater. Takhøyde i stue er målt til ca. 236 cm.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og 1. etasje har gulv på støpt såle.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av utvalgte rom ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det gjøres oppmerksom på at kun enkelte rom er kontrollert, og at det kan forekomme avvik i øvrige rom som ikke er registrert.

1. etasje (kjøkken og kontor):
Kjøkken: målt ca. 5 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom rommet.
Kontor: målt ca. 2 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 4 mm gjennom rommet.

2. etasje (stue og soverom):
Soverom: målt ca. 9 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 15 mm gjennom rommet.
Stue: målt ca. 8 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 18 mm gjennom rommet.

I henhold til NS 3600 er anbefalt toleranse maks 10 mm avvik over 2 meter, og totalt 15 mm gjennom rommet. Det er registrert enkelte avvik utover anbefalt toleranse.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med synlig teglforblending innvendig. Pipen er beslått over tak og utstyrt med pipehatt.

Det er installert vedovn i kjøkken/spisestue.
Peis med innsats i stue 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er på befaringsdato ikke behov for tiltak på pipen. Denne er kontrollert av brann- og feievesen uten at det er påpekt vesentlige avvik eller feil. Dette utelukker ikke at tidspunkt for eventuell piperehabilitering kan nærme seg.

Tilstandsrapport







TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra utforet platet kontorvegg mot grunn. .



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i åpne trinn. Åpning mellom trinn er målt til ca. 13 cm, som er større enn dagens krav til maksimal åpning.
Trappen har håndløper og rekkverk i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av dører med slette, malte fronter. Enkelte dører med Blyglass.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra før 1997, og forventet levetid er vurdert som utløpt, vaskerommets funksjonskrav er ivaretatt i dag.
Gulvet har fliser med varmekabler, og veggene består av slette malte plater samt pussede murflater. Himling er utført med malte takplater. Det er målt ca. 25 mm fall fra dørterskel til sluk. Sluket er av eldre type soilsluk.
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør.
Innredningen består av skap- og skuffeløsning, samt veggmontert utslagsvask i metall. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er stoppekran og varmtvannsbereder plassert i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg og badet har murkonstruksjoner. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), uten registrerte utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført fuktmålinger i gulv.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad – 1. etasje
Badet er fra før 1997, og forventet levetid er vurdert som utløpt.
Funksjonskrav anses ivaretatt på befaringsdato, og eier opplyser at det ikke er registrert lekkasjer eller vesentlige mangler.
Badet har fliser (ca. 15 x 15 cm) på gulv og vegger, samt malte himlingsplater i tak. Det er målt ca. 19 mm fall fra dørterskel til topp sluk. Sluket er av eldre type i soil.
Rommet har mekanisk avtrekk, uten etablert tilluft.
Innredningen består av baderomsinnredning med skuffer og høyskap, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, samt speil og overskap over servant. Videre er det gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, sprelker i flis,ingen tilluft og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg, annet våtrom og badet har murkonstruksjoner. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), uten registrerte utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført fuktmålinger i gulv.





2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før 1997, og forventet levetid er vurdert som utløpt. Funksjonskrav anses ivaretatt på befaringsdato, og eier opplyser at det ikke er registrert lekkasjer eller vesentlige mangler.

Gulvet har fliser (ca. 15 x 15 cm), og veggene er flislagt med format ca. 20 x 10 cm. Himling er utført med himlingsplater. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør.
Sluket er av eldre type soilslul, plassert under dusjkabinett. Det er målt ca. 11 mm fall fra dørterskel til sluk.
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt dusjkabinett.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg og badet har murkonstruksjoner. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.
Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), uten registrerte utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført fuktmålinger i gulv.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er god plass til sittegruppe/frokostbord.

Gulvet har belegg med varmekabler, og veggene er slette og malte. Himling er utført med panel, med taklampe og belysning under overskap som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Komfyr med koketopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra ukjent produsent

Det er installert vannstoppsystem.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser. Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt med bakgrunn i alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i underetasjen, og det er i tillegg stoppekraner under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløp i PVC (soilrør).
Det er plassert sluk/utslagskum på vaskerommet.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentralisert mekanisk avtrekk ført over tak, med ventilasjonsaggregat plassert på loft som betjener kjøkken, bad og vaskerom.
Tilluft tilføres via naturlig ventilasjon gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.







TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På vaskerommet er det installert en OSO varmtvannstank på ca. 198 liter fra 1999, med effekt på 2 kW.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes da tanken er over 20 år gammel og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom i 1. etasje, med unntak av bod. Det er også varmekabler på bad.

I tillegg er det installert elektriske panelovner. Boligen har peis med innsats i stue, samt peisovn i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 35 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser bestående av jord og fjell (Ref. original byggemelding fra plan- og bygningsmyndighetene)

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. I henhold til byggemelding er det etablert utvendig fuktsikring, avsluttet med grunnmursplate som Platon, Leca drensplate eller tilsvarende godkjent løsning mot terreng. Det er observert grunnmurspapp/bobleplast langs vegg (ref. byggemelding).

På baksiden av boligen er det etablert støttemur med drenering bort fra huset. For øvrig er det naturlig fall bort fra grunnmur på forside og deler av sidearealene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i ca. 25 cm Leca-blokker, pusset på innsiden og utvendig kostrappet.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt da det er registrert sprekker i grunnmur. Ifølge eier har sprekkene vært til stede siden overtakelse, uten endring i form eller størrelse. TG2 er satt for å belyse forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak per i dag. Sprekkene i grunnmuren bør imidlertid følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom det oppstår endringer i form eller størrelse.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført i betongstein. Det er etablert drenering fra terrenget bak murene som leder vann bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert skjevheter i støttemur bak og på siden av boligen. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende, og boligen er oppført på en mindre høyde. Det er naturlig fall bort fra boligen på sider og i forkant. Terrenget bak huset har synlige dreneringsrør.

I henhold til Norges vassdrags- og energidirektorat er området vurdert til moderat til lav radonfare, samt liten fare for ras. Fare for overvann er satt til 6 av 6.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen har eget gnr og bnr. 33- 2305 og ingen adresse

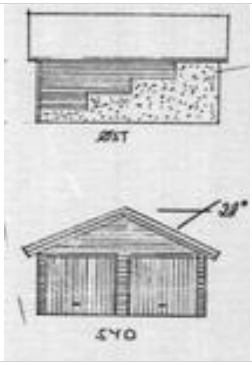
Byggeår **Kommentar**
1984

Standard
Garasje over to plan med hoveddel på støpt såle i underetasjen.
Overliggende etasje består av lagringsloft med lav takhøyde.
Garasjen er oppført i skrånende terreng, med adkomst til lagringsloftet fra terrengnivå på baksiden.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen disponerer en del av felles garasje med nabo.
Garasjen er oppført på armert såle på kult.
Yttervegger er delvis oppført i 20 cm Leca, samt bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende vestlandspanel.
Takkonstruksjonen består av sperrer (2"x8") med bæring på yttervegger, og er tekket med betongtakstein.
Garasjen har manuell port og er tilkoblet strøm.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

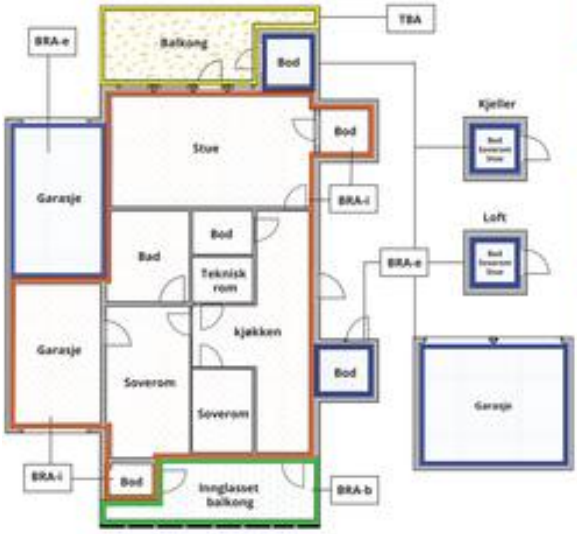
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med ekstern garasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	79			79	
2.Etasje	76			76	12
Loft					
SUM	**155**				**12**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entre / vindfang (kjøkken inngang), kjøkken, tv-stue / bibliotek, kontor, gang med trapp, vaskerom, bad, bod 1, bod 2, entré, spisestue		
2.Etasje	Stue, gang, soverom 1, soverom 2, garderobe, bad	Bod	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Garasje er oppmålt til 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 30.01.1984

I henhold til hoveddokument/tegninger er kjøkkenet flyttet til dagens plassering og dermed mindre avvik fra orginale tegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		17		17			17
Loft						10	10
SUM		**17**				**10**	**27**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som.
Rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lagringsloftet er oppmålt til ca. 10 m² grunnflate. Arealet har lav takhøyde og er oppført som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger igangsettelsestillatelse for oppføring av garasje, datert 4. april 1984.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	33	2304		0	368.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ankerveien 13 B

Hjemmelshaver
Andersen Anne Grethe Skjønberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og naturskjønt boligområde på Besserud/Holmenkollen i Oslo kommune. Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehage, butikk og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 450 m til nærmeste T-banestasjon. Det er også nærhet til flere flotte restauranter, blant annet Frognerseteren restaurant og ærverdige Holmenkollen Park Hotell. Ved sistnevnte er det også fasiliteter som badebasseng, spa- og fitnessenter.

Området er perfekt for den som vil leve et aktivt friluftsliv med kort vei til fine turstier, Holmenkollen Riksanlegg, samt Tryvann skisenter og klatrepark. Videre byr Nordmarka på idylliske løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Det er ca. 500 m til oppkjørte skiløyper som går fra Midstuen. Fra eiendommen er det få km til Gressbanen og Hemingbanen, hvor sistnevnte har både tennis- og fotballanlegg.

Nederst i Midtstubakken ligger et lite tjern som kan benyttes til bading om sommeren. Ellers er det gode bademuligheter ved Bogstadvannet som ligger under 4 km unna. Her ligger også Oslo Golfklubb med en av Europas beste golfbaner, samt Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Fra Ankerveien er det privat stikkvei opp til eiendommen, hvor det er etablert varmekabler i veibanen
Boligen har fire tilgjengelige parkeringsplasser på tomten, hvor én er i garasje og én i front av denne. I tillegg er det to biloppstillingsplasser foran huset. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiet tomt på 389 m² med skrånende terreng dels opparbeidet, dels naturtomt.
Adkomsten er asfaltert, og det er hellelagt inngangsparti. I tillegg medfølger ideell 1/2 andel av gnr. 33, bnr. 2305 på 182,7 m².
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Komnunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggemelding Hovedhus			Gjennomgått		Nei
Byggemelding Garasje 1984			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Grethe Andersen	9578-5998-4-776705	2026-09-15 11:05:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0448/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ankerveien 13B, 0782 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anne Grethe Skjønberg Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4178173
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og byggfasade AS: 2019 ble taket byttet, og fasaden malt

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solberg Elektro AS Varmekabler i bakken opp til huset og på platået foran huset

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: En tynn sprekk i badegulvet i 1.etasje. Har ikke endret seg i de 19 årene jeg har bodd i huset. Bad andre etasje: Holdr til duusj er ødelagt

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenskuffene begynner å bli slitt. Verandadør er til tider vanskelig å åpne / lukke.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0448/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Grethe Andersen	**2026-09-15**

Identifikasjon

Anne Grethe Andersen

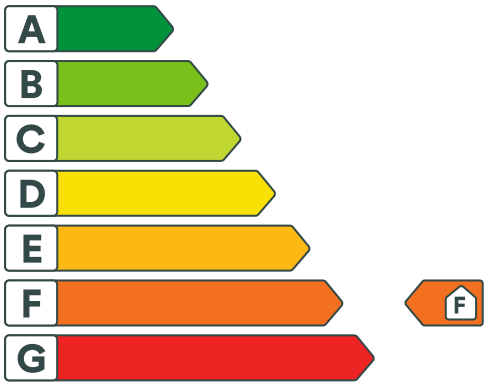
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ankerveien 13B, 0782 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358415**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80882939**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2304**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **305,36**

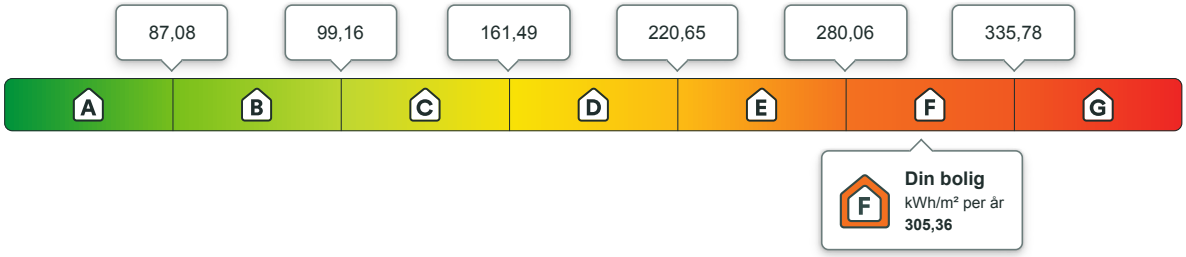
Ankerveien 13B, 0782 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
47 330,89	**305,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 22.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 22.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2304 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ankerveien 13B 0782 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 26 106,80
Fakturamottaker:	Andersen Anne G Skjønberg Ankerveien 13b 0782 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 854,00
Eiernavn:	Andersen Anne G Skjønberg	Totalt	NOK 31 960,80

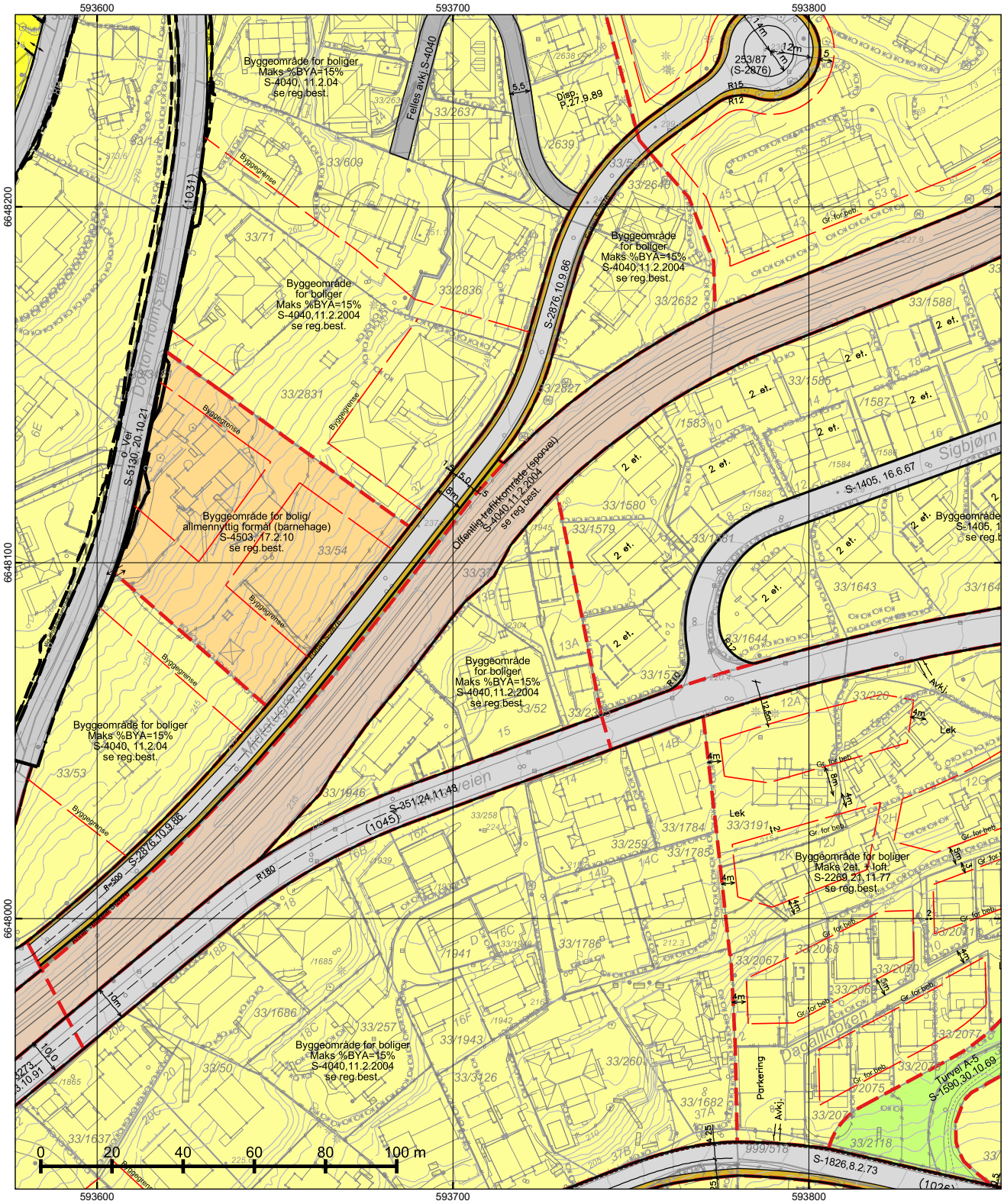
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**8 012,75**	**0,00**	26090000012343030	12210585	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**8 012,75**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 854,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	15 134,08
Totale avgifter	**31 960,80**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

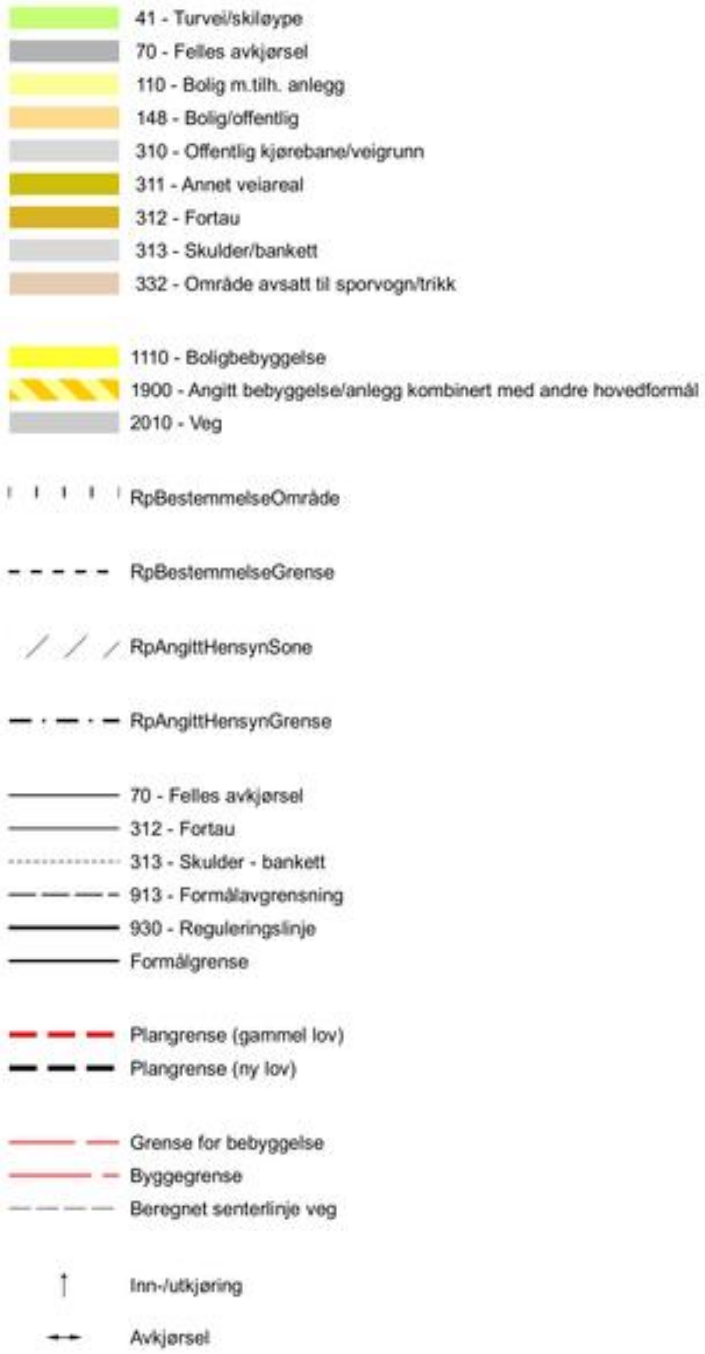
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

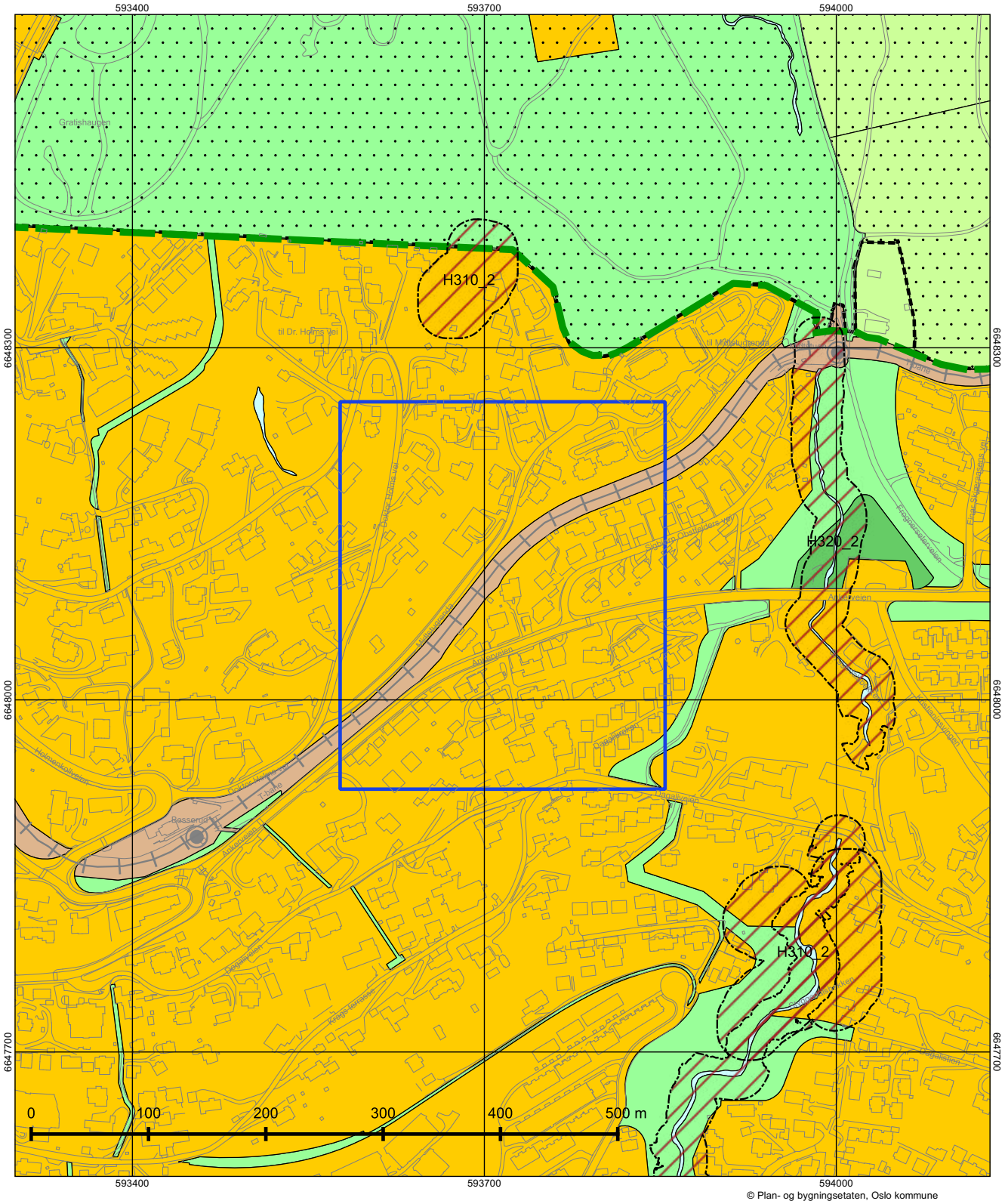
PlottID/Best.nr: 162811/ 86539542
Deres ref.:
Adresse: Ankerveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162811/86539542
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539543
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2304.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 33, bnr. 2304.

GNR. 33 BNR. 2304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.1983.

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

368 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

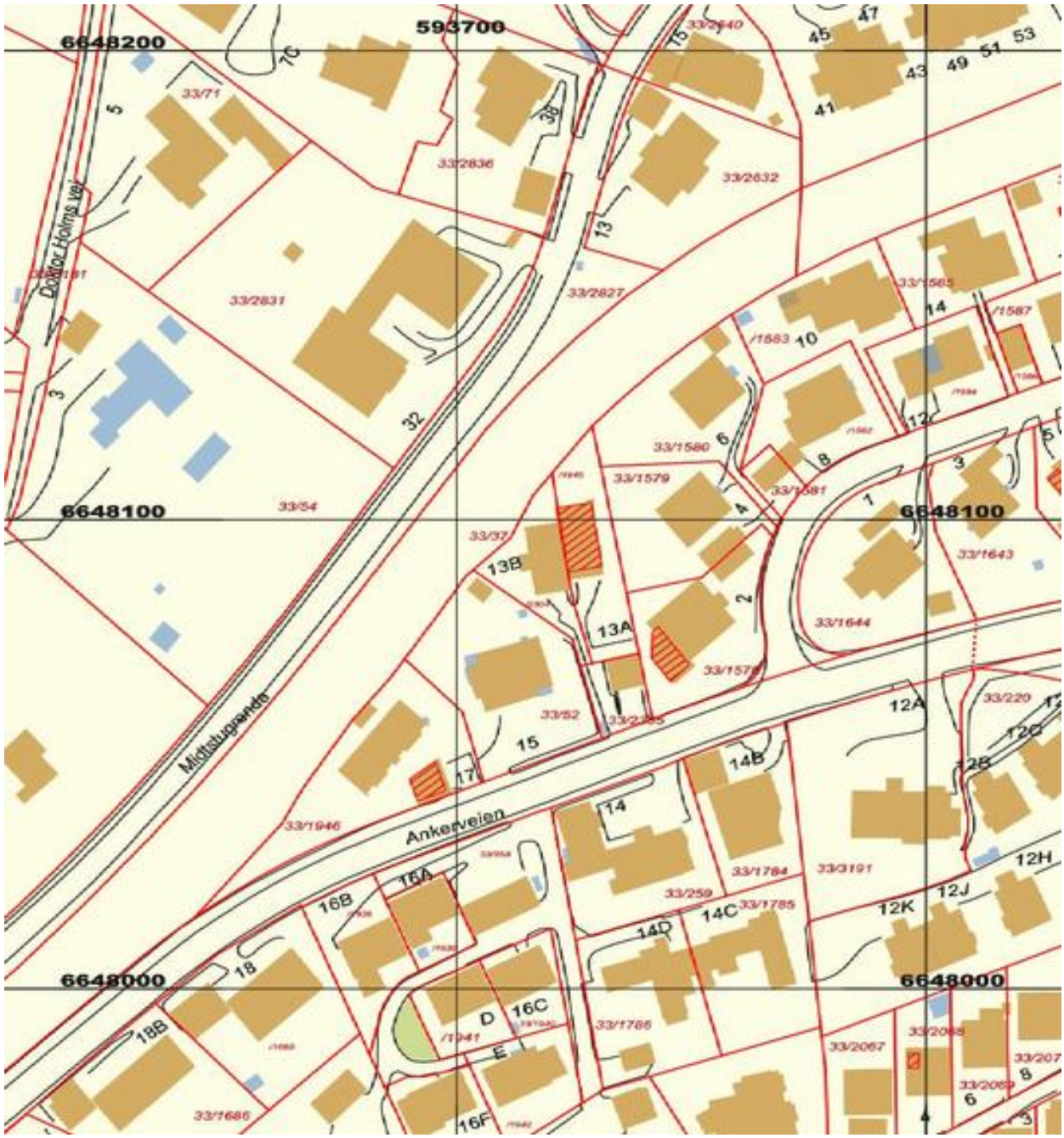
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-4040

BESSERUD - MIDTSTUEN Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler .

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606025

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606025

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BESSERUD - MIDTSTUEN

Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakteristiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

§ 1. Planens avgrensning
Planområdet er vist på kart merket tegning nr. VEP 2001-001, datert 12.01.2001, revidert 18.09.2003.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: boliger
- Offentlige trafikkområder: vei, sporvei
- Friområder: turvei
- Spesialområder bevaring: boliger
- Fellesområder: felles avkjørsel

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. Utomhusplan
For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelt inkludert nødvendige støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 5. Boligens uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
- minimum 100 m^2 for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse,
- minimum 50 m^2 for boliger med bruksareal mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 6. Bevaring av vegetasjon og bekkedrag
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.
Ved Styggedalsbekken og Makrellbekken skal åpen bekk opprettholdes.

§ 7. Plassering av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal.
Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig.

§ 8. Utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolum kan maksimalt være 16 meter. Fasadelengde måles som ytterveggenes normalprojeksjon mot et plan.
For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av

fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting
Forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt tillates det følgende bebyggelse og grad av utnytting:
Bebyggelsestype: frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller annen bebyggelse med tilsvarende volum og utforming.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i % - BYA med 15 m^2 pr. plass.

§ 10. Tillatt minste størrelse på boligtomter
Nye boligtomter skal være minimum 800 m^2. Dersom det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse eller søknaden gjelder eksisterende hus kan mindre tomt godkjennes dersom kravene ellers i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene oppfylles.

§ 11. Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 12. Offentlig trafikkområde – vei
For Krags vei og Krags terrasse skal normalprofilet være 5,0 meter kjørebane og 0,5 meter skuldre på hver side. På veipartier med stigning/fall brattere enn 10 % skal tverrsnittet kunne fravikes om behov, dvs. inntil 6 meter kjørebane. Sideareal innenfor regulert trafikkområde kan ha markdekke/ vegetasjon, men skal bearbeides tilstrekkelig for snøopplag. Det forutsettes ikke opparbeidet grøfter. Dersom avrenning på terreng ikke gir tilstrekkelig drenering, skal overvannsledning med sluk anordnes.
Der det er vist skråningsutslag for skjæring/fylling på reguleringskartet skal støttemurer velges, så framt det ikke kan dokumenteres at skjæring/fylling kan utføres på en god og skånsom måte med hensyn til terreng- og vegetasjonsinngrep, samt atkomster. For eventuelle støttemurer høyere enn 2 meter skal alternativ utforming av skråningsutslaget, eksempelvis kombinasjon av mur og skjæring/fylling følge søknaden.
Ved utforming av vei skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Større trær og annen karakteristisk vegetasjon (for eksempel hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på plan for veiopparbeidelse. Med større trær menes at stammeomkretsen er større enn 60 cm målt 60 cm over terreng.

§ 13. Friområder - turvei
Turvei 2: Det tillates atkomst til eiendommene 33/281, 33/1873, 33/2437, 33/2457 og 33/2458 via turveien.
Turvei 5: Det tillates atkomst til eiendommene 33/500, 33/1916 og 33/2456 via turveien.
Turvei 6, mellom Løkkaskogen og Krags vei, skal opparbeides og gruslegges i 2 meter bredde. Traseen skal i størst mulig grad følge dagens trase, og det skal ved utforming legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.

§ 14. Spesialområder bevaring (bolig)
Eksisterende bygninger skal bevares.
Bygningene tillates ombygd og/eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.
Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og høyder.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 15. Fellesområder - felles avkjørsel
Felles avkjørsel ved Midtstugrenda skal gi atkomst til eiendommene 33/2634, 33/2635, 33/2636, 33/2637, 33/2638, 33/2639, 33/2801, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel ved Løkkaskogen skal gi atkomst til eiendommene 33/19, 33/427, 33/430, 33/1994, 33/2440, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletangata 19[1] 11 50 60
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidet gjelder (gnr./bnr./adresse)	33/1945 Ankerveien 13	Journalnr.	80/4194
Arbeidets og bygningens art	Tomannsbolig	Innlevert	31.12.80
Byggested	Eiendomsprosjekt, Torggata 13, Oslo 1		
Anmelder	G. Block Watne A/S, Postboks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1.		

EH/RJ

Oslo, den 30. juni 1981

1-2-

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.6.81 på situasjonskartet.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Yttervegg og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Det forutsettes at husets isolasjon er i overensstemmelse med de nye byggeforskriftene.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Garasje må byggemeldes som egen sak.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
33/1945 Ankerveien 13-	80/4194	1-2-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] F. ...tillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. ku...gerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. ...plegg for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for dennu approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Dakke
ung. ejefarkitekt.

Eva Holestad.

Kontortid med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All...sendes til Bygningskontrollen i Oslo, Akt...skehandler

G. Block Watne A/S
Postboks 2713
St. Hanshaugen
OSLO 1

3. november 1981

Arkitektassistent Heiestad

EH/RJ 80/4194

Gnr.33, bnr.1945 Ankerveien 13
Tomannsbolig
Byggherre: Eiendomsprosjekt

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.3 og 4 og situasjonskart med vår påtegning av 2.11.81, samt brev av 16.9.81 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 og situasjonskart med vår påtegning av 12.6.81 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Eva Heiestad.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] OSLO 5 [illegible]

OV/LO

KOPI

Oslo, den
30. januar 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.1945, Ankerveien 13 B, Oslo 3

Journalnr.
80/4194

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.1.84

Bygningens art
Del av tomannsbolig

Byggherre
Karl Emil Andersen, Ankerveien 13 B, Oslo 3

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Postboks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1

Ansvarshavende
Tømmerm. Arvid Ruud, Postboks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. nr 13. ANDVORD 40005

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 1[illegible] OSLO 5 TLF 60 60 60
OV/LO

KOPI

Oslo, den
30. januar 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr. 33/bnr. 2304, Ankerveien 13 A, Oslo 3

Journalnr.
80/4194

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.1.84

Bygningens art
Del av tomannsbolig

Byggherre
Ottar Holm, Ankerveien 13 A, Oslo 3

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Postboks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1

Ansvarshavende
Tømrerm. Arvid Ruud, Postboks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bl. o 15. ANDVORD 4/80.

G.nr. 33 B.nr. 1945 + 2304

Ankerveien 13 A + B

J.nr. 1980 - 4194

Tomannsbolig

B.nr.	Matr. nr.	Bygningsenhetsnr.:
1945	13 A	80 882939
2304	13 B	80 882947

31/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

33/1945 Ankerveien 13

80/4194

Meldi SER Type 3 11/10-82 MHo 82

Stattfort for 17-5-82

hus Hoj B 17/9-82 JR

33-1945, Ankerveien 13A

33-2304, —"— 13B

20/1-84 JK

Karl Emil Andersen Ankerv 13B 80882945

Hoj B Oddvar Holm. Ankerv 13A 80882939

Fra kopp opprinnelig

Tømrerm. Arvid Ruud 25-1-82

Postboks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekote	Kotehøyde, meter DM

Tilf. forstø 034-86434

Til kopp opprinnelig

Arbeidets art Delt Tomannsbolig

Ansvarshavende Snekker Oddvar Thorsen

Jarlsborg - Hø, 3250 Larvik

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	av bruksnr.
33	1945+2304		

Matr.nr.

Adresse Ankerveien 13A-B

Byggherre Eiendomsprosjekt

9000. Andvord

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [x] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Sanert 17/12-84 dato HB. sign.

STATISTIKK-PRØVING 131-82

Ferdigbesiktigelse 10/1-84. PA

Kan ferdigattestores

Oslo, den 10/1-84. PA.

Ferdigattestert 30-1-84 JO

Byggetillatelse	Gravetillatelse
3 8 81-	

BYGNINGSKONTORET I OSLO

√ D.J.nr. 04194

Mottatt 31 DES 1980

Gr. Bar.

Bl.nr.

40%/86

76/17

Verd. 1.sjø

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgt. 19[1] Oslo 5 *115060

Byggemelding 1 *J.nr.* 0
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Byggested/adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Ankervn. 13	33	1945	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Eiendomsprosjekt	Torggt. 13, Oslo 1
Byggeansvarlig	Adresse og telefonnr. 33 22 22
G. Block Watne A/S	Boks 1713, St.Hanshaugen Oslo 1

Oppl. om arb.

Arbeidets art (sett x)
[x] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
[ ] Enebolig [ ] Tomannsb. [ ] Flermannsb. [ ] Rekkehus [ ] Boligblokk [ ] Forretnings- og kontorb.
[ ] Verksted og fabrikkb. [ ] Off. bygg [ ] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus
Annet: tomannsbolig

Materialer
[x] Tre [ ] Mur [ ] Betong [ ] Annet
Anmk: tre

Bilag

Følgende tegninger vedlegges:

fasader	1:100 - 2 kopier
plan og snitt	1:100 - 2 kopier
situasjonskart	1:500 - 5 kopier

Nabovarsel

Da på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
Gnr. 33, Bnr. 37	Holmenkollbanen A/S.
Gnr. 33, Bnr. 52	Inger-Lill Wiksen.
Gnr. 33, Bnr. 1578	Gudmund Harlem.
Gnr. 33, Bnr. 1579	Thor Johnsen.
Gnr. 33, Bnr. 1580	Bjørn Larsen.
Gnr. 33, Bnr. 259	Drilling & Explorasjon.

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: **i anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggeforskr. kap.

BYGNINGSENHETS nr. 8 10 18 k. 2 9 3 9 s.

KOORDINATER pkt. V -10 2 2 4 X +10 5 1 9 8

BYGNINGSENHETS nr. 8 10 5 9 2 9 4 7 k. s.

KOORDINATER V -10 2 2 0 X +10 5 1 9 3

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal: pr. bolig

	m²	Utfylles av bygningskontrollen m²	Gebyr kr.
Bruksrom[1]) i kjeller	m²	m²	
Kjeller	30 "	"	
Underetasje	42 "	145 "	2235,-
1. etasje	70 "	145 "	1676,-
2. " Tind	"	165 "	637,-
3. "	"	"	
4. "	"	"	4548,-
5. " Påbygg	"	"	1310,-
6. "	"	"	
7. "	"	"	5858,-
Sum br.areal	142 m²	m²	
Uthus, garasje	m²	m²	Bygn.geb. kr.
Påbygn.	Gravetill.		Rk.geb. kr.

Antall leilgh.	Antall rom pr. leilighet	Med v.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Bruttoareal av kontorer, butikker osv.
	rom + kj.						Kontorer: m²
	"						Butikker: m²
	"						Industrilokaler: m²
1	4 "	2	1	x	x		Uthus: m²
1	4 "	2	1	x	x		Garasjer: m²
	"						
	1 rom + hkj.						Boliger: m²
	1 rom + f. kj.						
	enkeltrom						
							Antall vanlig av bygningsarbeide, elektriske instl.

Sum leilgh.	Lokaler ant. rom (ikke kj.)
2	8

1	2	3	4	5	6	7	8

[1]) *Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, pissoar, hobbyrom o. l.*

Veisøk 20/1-81

Sk.A. 1. 4000 Andvord

(1) (2)

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

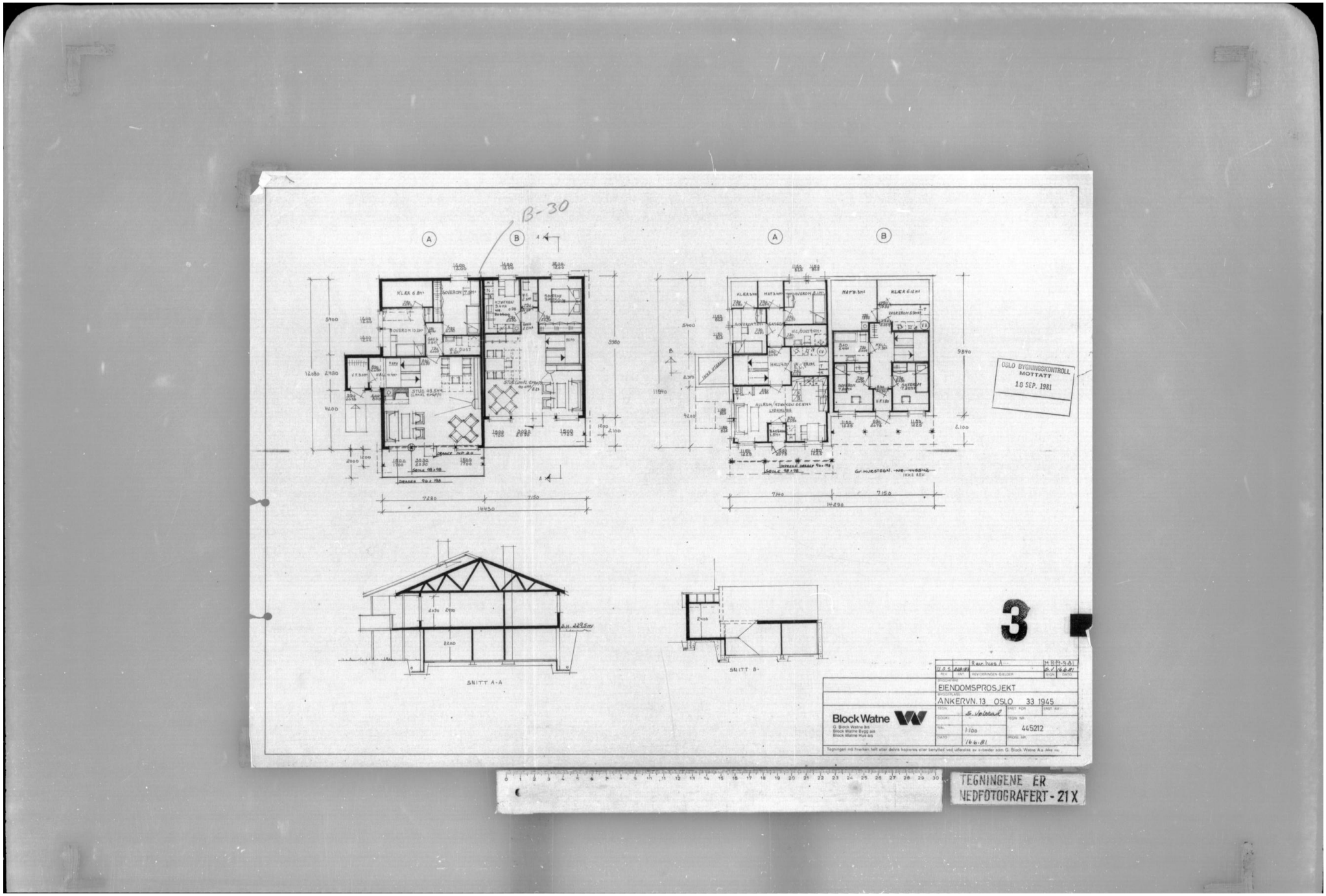
I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

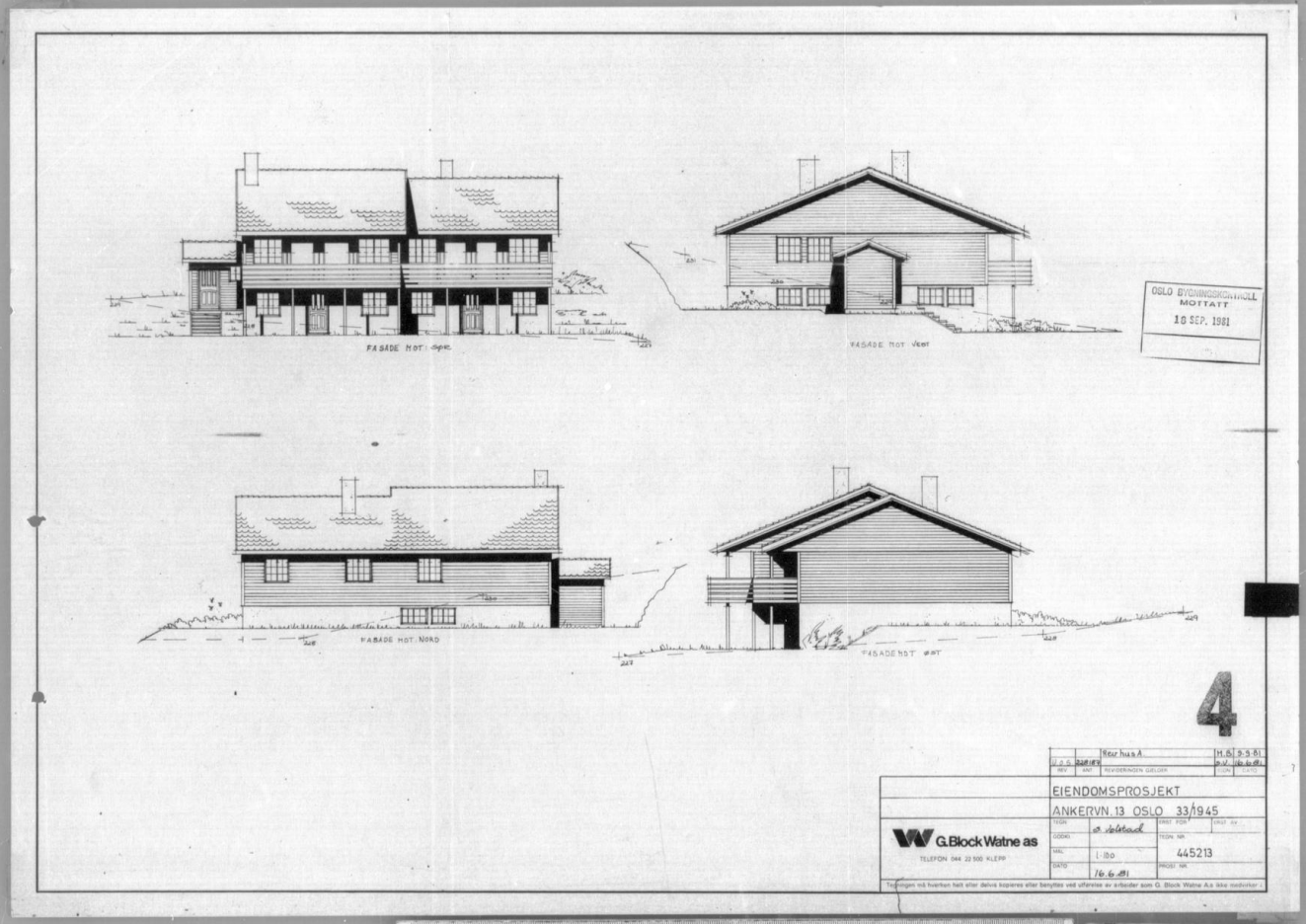
BYGGEBESKRIVELSE:

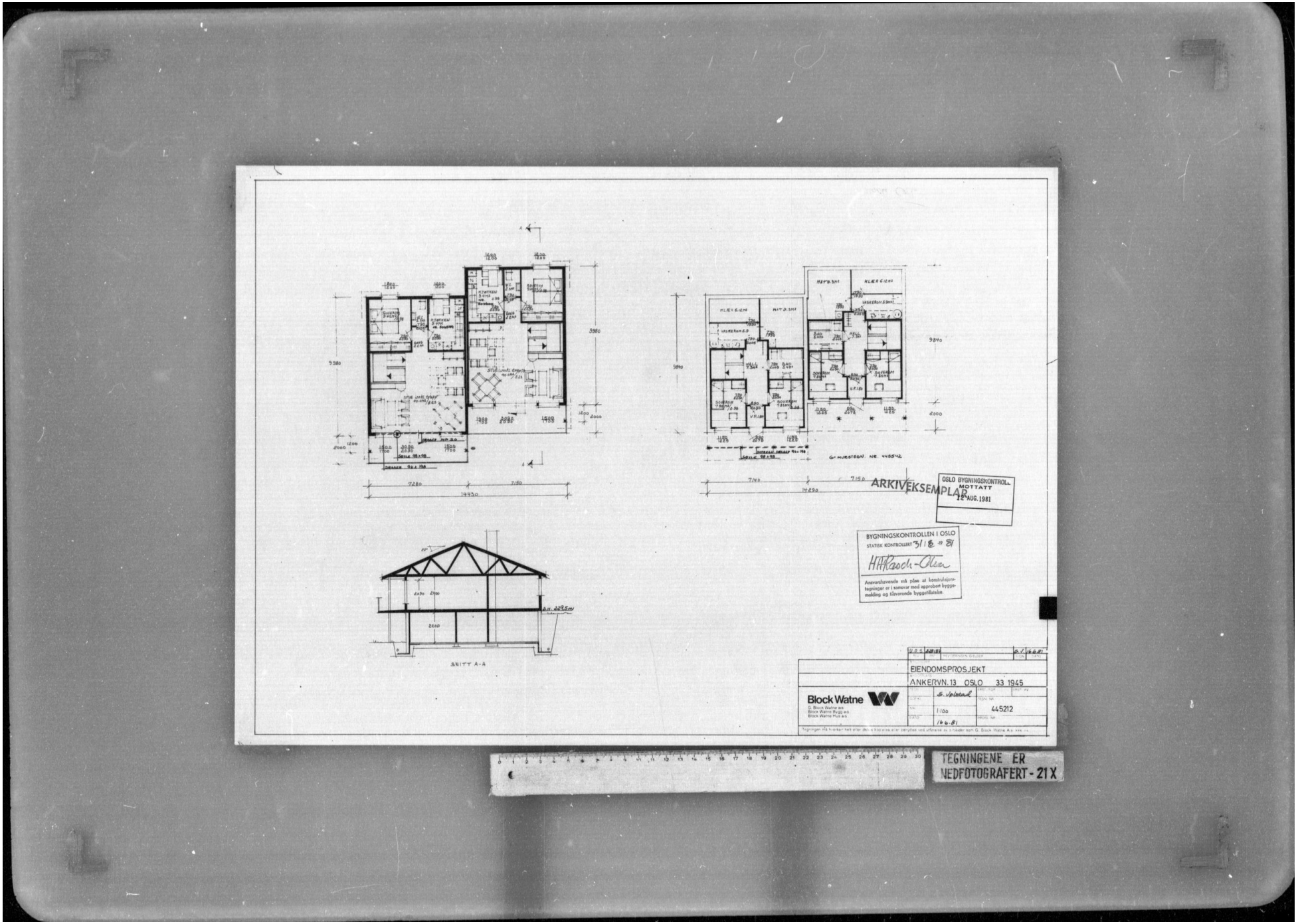
1.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Jord/fjell
2.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Støpt, armert såle etter grunnens beskaffenhet. og iflg. anvisning fra Bygningskontrollør.
3.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	25 cm Leca blokker, pusset på innsiden, utvendig kostrappet, avsluttet med Platon grunnmursplate eller Leca drensplate eller annet godkjent grunnmursplate. Pusset over ferdig terreng.
4.	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	12 mm sponplater ,diff.tett plastfolie m/klemte skjøter. 100 mm min.ullmatter. 48x98 mm just.bind.verk,bandjern,12 mm asfaltimpr. porøse plater.36x42 mm just.lekter,18x138 mm overligger og 15x48 mm underligger(stående).Kan være fingerskjøtet. Ved liggende benyttes 23x48 mm spikerslag og 18x138 mm (overligger) som liggende.
5.	**Innvendige bæreveggen:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	Bæravegg av tre: Topp og bunnsvill av 48x98mm just. Bind.verk forøvrig i samme dimensjon. 12 mm sponplater på begge sider.
6.	**Trapperomsveggen:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	Se punkt 7.
7.	**Andre innvendige veggen:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	Bind.verk av 36x73 mm med 12 mm sponplater på begge sider i boligrom og med 12 mm sponplater på ene side og 12 mm faspanel på andre siden mot kjellerrom. Vegger mot kjellerrom isoleres med min.ull.
8.	**Kjellergulv:** (NB. Oppholdsrom.)	25 cm kult, subbus, 0,2 mm folie - 50 mm isopor eller 15 cm løs Leca, 50 mm armert pussn.
9.	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	13 mm faspanel, bjelkelag dimensjonert og lagt iflg. forskriftene. NBI's detaljblad 232023 tabell nr. 1 150 mm min.ull.matter, plastfolie m/klemte skjøter. 22 mm sponplater.
10.	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Lydskillevegger mellom leiligheter(Hovedetasje): 13mm gipsotexplater,dobbelt bind.verk av 48x73mm, 2 lag 75mm min.ull,kval.B,13 mm gipsotexplater. Lydskillevegg mellom leiligheter (Underetasje): Leca lydblokk.
11.	**Øverste etasjeskillen:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	

(3)

12.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Luftete og tekete ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	GsNg Nail takstoler,22° vinkel, 3.5mm harde trefiberpl.selvbærende lekter,takstein.Luftespalte rundt gesims v/sperrefatter.200 mm min.ull. matte, diff.tett folie,66x1200 mm ferdighgh. spongplater.
13.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til vebo.	Ingen
14.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Trykkimpr.bjelkelag.Gulv av 30x98mm trykkimpr.bord med på spalter påca. 10mm mellom bordene.48x73mm trykkimpr. stendere. Rekkverk av 18mm ubehandlede bord m/spalter. Håndrekke leveres trykkimpr. 45x145mm.
15.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Hovedtrapp: Opptrinn 17,7 cm, inntrinn fra 23-25 cm, bredde 90 cm. Rekkverk/håndrekke på begge sider. Utv.trapper:Støpt eller prefabrikert type etter forskriftene.
16.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for fareårt pussing av vinduer over 3. etasje.	Svingbare og faste vinduer m/isolerglass. Svingbare vinduer i boligrom har skyvbar ventilrist i overkant karm.
17.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonsteginger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere Innsendes ved approbasjon.
18.	**Drenering:**	4" icodren plastledning lagt iflg. forskriftene tilkoblet offentlig ledn.nett.
19.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Anmeldes separat av aut.rørleggermester.
20.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Vaskerom i kjuller iflg. plantegning.
21.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Ventilasjon etter forskriftene. 1 stk.utvendig ventil i hver gavl. Sentralisert mekanisk avtrekk over tak. Isolerte avtrekkskanaler tapes over skjøtene. I stue uten lukkevinduer leveres 2 stk. veggventiler.
22.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner, ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen). + combipeis **Pipe: Godkjente elementer.**


B-30
A
B
SNITT A-A
SNITT B-
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 SEP. 1981
3
Block Watne
EIENDOMSPROSJEKT
ANKERVN. 13 OSLO 33 1945
445212
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 SEP. 1981
4
Rekkehus A
H.S. 9.9.81
U.O.S. SERIER
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
EIENDOMSPROSJEKT
ANKERVN. 13 OSLO 33/1945
TEGN. Ø. Jakobsen
GODKJ.
MÅL. 1:100
DATO 16.6.81
TEGN. NR. 445213
PROSJ. NR.
G. Block Watne as
TELEFON 044 22 500 KLEPP
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

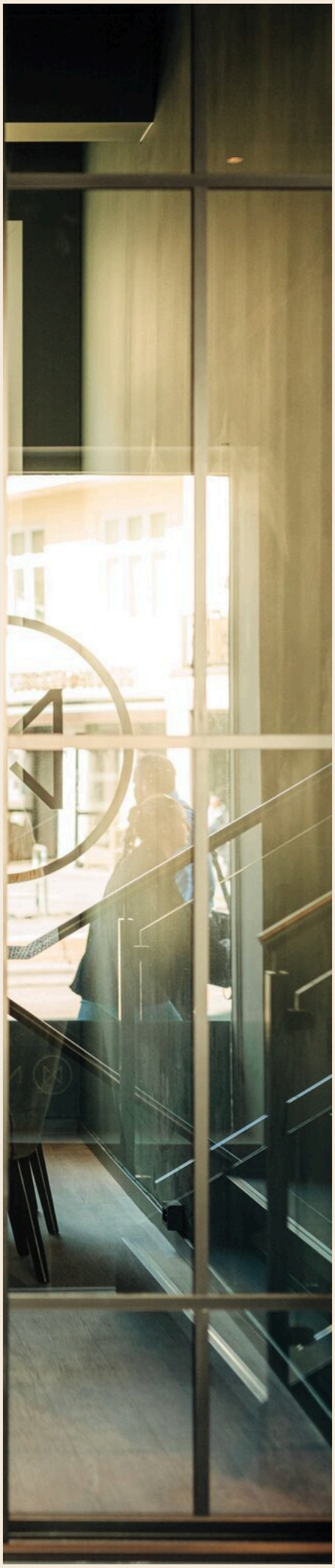

SNITT A-A
ARKIVEKSEMPLAR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12. AUG. 1981
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 31.8.81
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggeforskrifter.
EIENDOMSPROSJEKT
ANKERVN. 13 OSLO 33 1945
Block Watne
1:100
445212
16.6.81
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

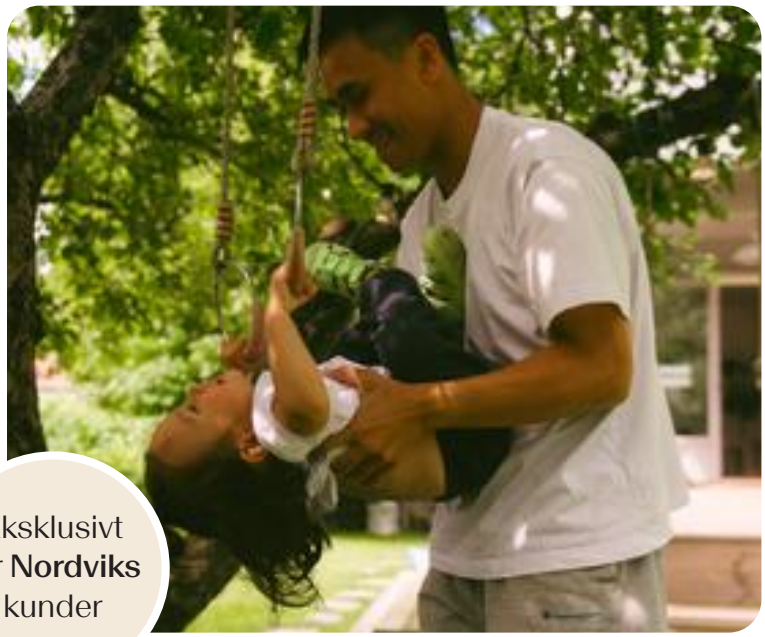


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0448/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ankerveien 13B 0782 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2304 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2305 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Morten Styrmoe Hannestad
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165

Stine Lilly Horgen
Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: