

Ankerveien 12F



Velkommen til

Ankerveien 12F



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Midtstuen

Arkitekttegnet familiebolig fra 2017 – Panoramautsikt - Takterrasse, 4 soverom - Hybel med egen inngang - Garasje

Prisantydning	19 800 000,-
Fellesgjeld	34 123,-
Omkostninger	497 200,-
Totalpris	20 331 323,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 500,-
BRA-i	211 kvm
Totalt BRA	211 kvm
Soverom	4

Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no
Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ankerveien 12F!

- Eksklusiv, arkitekttegnet familiebolig fra 2017 fordelt over tre plan. Her får du stor, solrik takterrasse, romslig terrasse fra hovedplan og balkong fra hovedsoverom – alt med storslått panoramautsikt over byen og Oslofjorden. Boligen har 3 soverom, kontor/soverom, 3 elegante bad, separat wc og vaskerom. Innvendig preges hjemmet av kvalitetsmaterialer, harmoniske farger og snekkertilpassede detaljer som gir særpreg. Et ideelt valg for barnefamilier med trygge omgivelser og nærhet til barnehager og skoler.

- Høydepunkter:
- Biopeis
- Vannbåren gulvvarme
- Takterrasse, balkonger og grønne utearealer
- Kort gangavstand til Midtstuen T-banestasjon
- Hybel i kjeller m/separat inngang.
- 1 garasjeplass m/elbillader
- Energiklasse C
- Eldorado for barnefamilier

Arealer og innhold

BRA-i:	211 kvm
Totalt BRA:	211 kvm
TBA:	78 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.

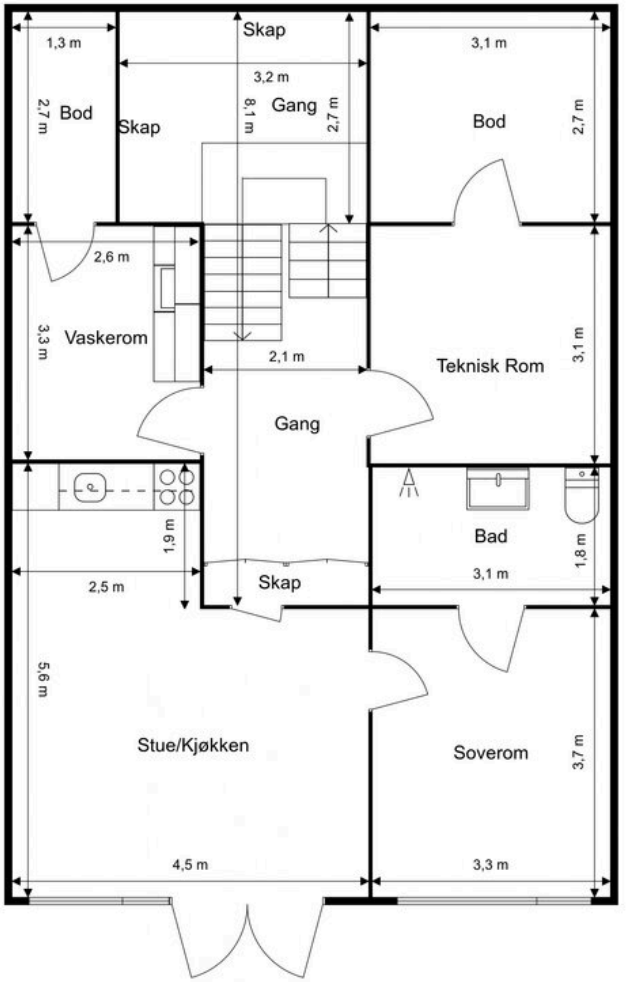
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 20 kvm.

3. etasje:
TBA: 34 kvm. Takterrasse.

Ankerveien 12F

Kjeller



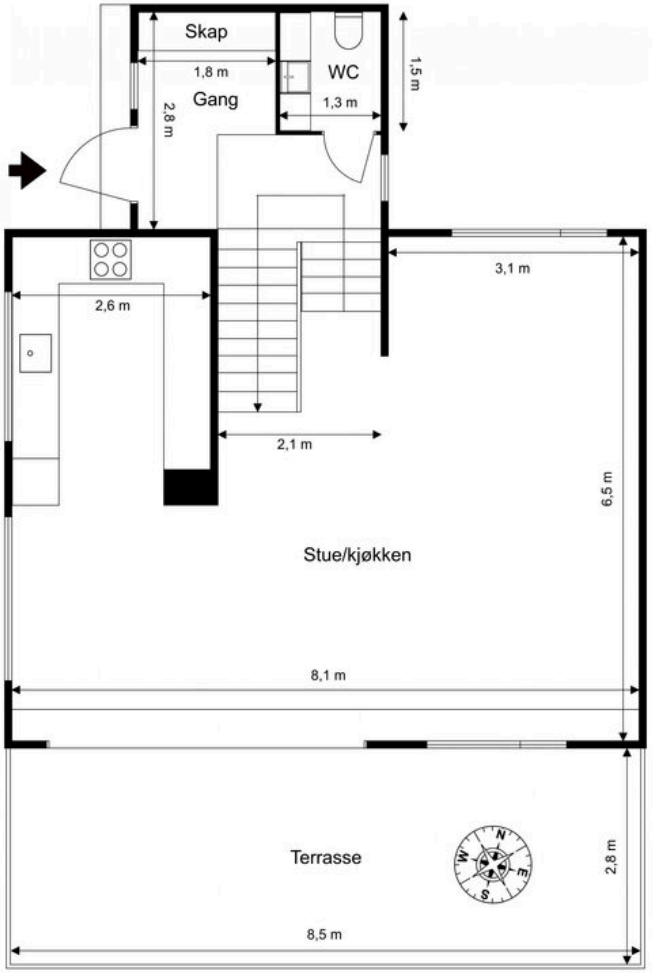
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Ankerveien 12F

1. Etasje

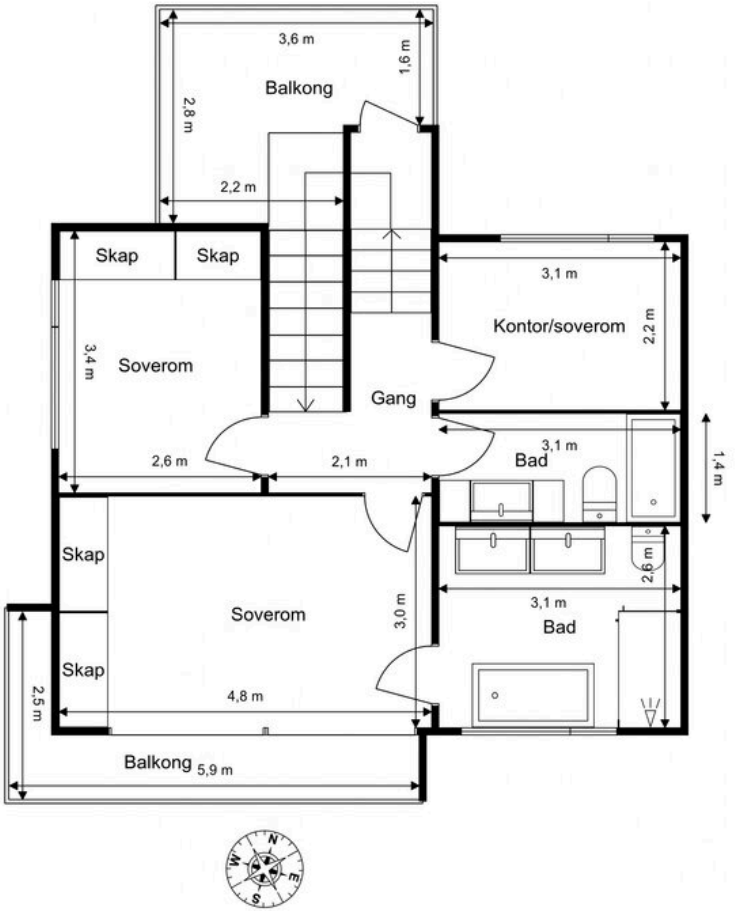


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

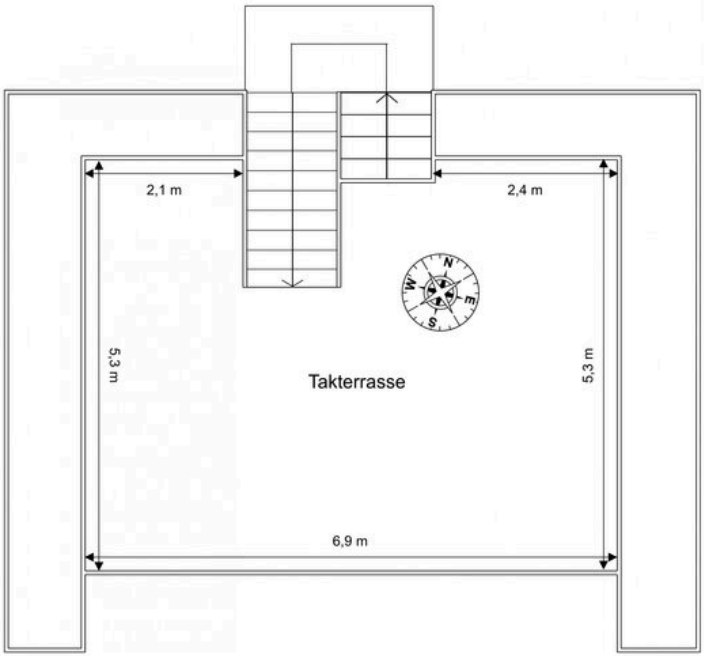
Ankerveien 12F
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ankerveien 12F
Takterrasse



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












ENKELT




























WORK HARD
STAY
HUMBLE






Miele


NORSEMAN
162


DIV
DIV
isklar
NORSEMAN
162

Ankerveien 12F

Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	384 elever, 15 klasser	9 min / 0.7 km
Norlights International School...	209 elever, 11 klasser	17 min / 1.2 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	15 elever, 2 klasser	17 min / 1.2 km
Holmen skole (1-7 kl.)	543 elever, 32 klasser	20 min / 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	8 min / 0.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min / 4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min / 3.7 km

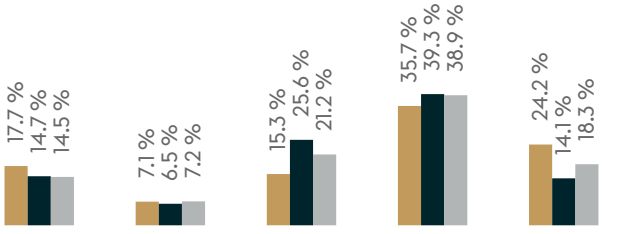
Offentlig transport

Midtstuen	Linje 1N	4 min / 0.3 km
Besserud	Linje 1	6 min / 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min / 3.2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	10 min / 6.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min / 10.2 km

Barnehager

Blåbærskogen barnehage (2-5 år...	23 barn	6 min / 0.4 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	10 min / 0.8 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år)	35 barn	11 min / 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkkaskogen/Besserud søndre	1 708	744
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Midtstuen skole	9 min
Skådalen skole	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	20 min
Heming Treningssenter	23 min

«Deilig med nærhet til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2024

Informasjon

Ankerveien 12F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0104/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ankerveien 12F, 0782 OSLO
Gnr 33, bnr 220, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 220, snr 11 (ideell andel 1/10) i Oslo kommune

Selgere
Håkon Semb-Arnstorp
Bettina Hedvig Semb-Arnstorp

Kjøpesum og omkostninger
19 800 000,- (Prisantydning)
34 123,- (Andel av fellesgjeld)
---
19 834 123,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
495 850,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
497 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
516 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 331 323,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 350 523,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 211 kvm
Totalt BRA: 211 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 20 kvm.

3. etasje:
TBA: 34 kvm. Takterrasse.

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, entré og toalett.
2. etasje: Gang, 2 soverom, 2 bad og kontor (opprinnelig soverom og kan gjøres om til det).
Kjeller: Gang og vaskerom, teknisk rom og 2 boder.
Utleiedel i kjeller: Stue/kjøkken, soverom og bad.

- Selger har fremvist enn P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader.
- Selger har fremvist en bod i felles garasjeanlegg på ca 3 kvm (medtatt som BRA-e).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

1. etasje:

Entre:
Innbydende og lys entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i et romslig plassbygget garderobeskap med speilfronter.

Toalettrom:
I entréen finnes også et praktisk toalett, utstyrt med gulvvarme, benkeplate med underlimt servant og svingbart blandebatteri fra Grohe, samt veggmontert toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Stue:
Stuen er romslig og innbydende, med god plass til en større sofa og øvrig møblement. Rommets naturlige inndeling gjør det enkelt å møblere, og det er fint tilrettelagt for flere sosiale soner. Det er også god plass til et større spisebord. Den pene biopeisen sikrer en god atmosfære året rundt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på 24 kvm, hvor det er plass til utemøbler - et ideelt sted for en hyggelig avslapningssone i prima solforhold. En fin forlengelse av stueområdet. Rommet har gulvvarme.

Kjøkken:
Kjøkkenet er lyst, trivelig og funksjonelt utformet, med et vindu som slipper inn rikelig dagslys og skaper en behagelig atmosfære. Benkeplaten har underlimt oppvaskkum med svingbart, uttrekkbart armatur fra Damixa. Her finner du integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr med platetopp fra Smeg. Over stekesonen er det kullfiltervifte. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, automatisk vannstopper og gulvvarme.

2. etasje

Hovedsoverom med eget bad :
Et fantastisk hovedsoverom som virkelig gir hotellfølelse. Her er det god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, samt rikelig lagringsplass i pene plassbygde garderobeskap med speilfronter. Her våkner du opp til en formidabel utsikt, og det er utgang til en sørvendt balkong.

Soverommet har et eget, flott bad som ble oppgradert i 2024. Badet har store vindusflater som gir et pent, usjenert utsyn, og gulvvarme for ekstra komfort. Her finner du badekar med tappekran og dusjslange, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, benkeplate med dobbel underlimt servant og svingbare blandebatterier, veggmontert skap med speilfront og veggmontert toalett. Badet har mekanisk avtrekk.

Soverom 2:
Lyst og pent soverom med plassbygget seng med skuffer under, nattbord og garderobeskap med god utnyttesle. Det er god plass til skrivepult.

Kontor:
Rommet brukes i dag som kontor og har en flott plassbygget innredning, men kan enkelt tilpasses andre formål etter behov. Rommet har gulvvarme for ekstra komfort.

Bad 2:
Pent bad fra byggeår med gulvvarme. Badet har dusjhjørne med fastmontert glassvegg og skyvedør, veggmontert toalett, samt servantskap med benkeplate og underlimt servant med svingbart blandebatteri. Veggmontert skap med speilfronter gir ekstra oppbevaringsplass. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjeller:

Teknisk rom:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og rørfordelingsskap. Rommet benyttes også som treningsrom med god plass til både løpemølle og sykkelrulle.

Bod 1:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod
2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med flislagt gulv og malte vegger, samt malt himling. Rommet har gulvvarme, laminert benkeplate med oppvaskkum og svingbart blandebatteri, samt innredning med glatte fronter. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har mekanisk avtrekk.

Hybel i kjeller:

Stue:
Stuen har god plass til sofagruppe og annet møblement, og har dør med direkte utgang til gressplenen utenfor boligen. Det er gulvvarme i rommet, som gir ekstra komfort.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra Sigdal kjøkken fra 2018 med laminert benkeplate og oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer

kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Parkett på gulv, malt vegg- og himlingsflate, samt behagelig gulvvarme gir en lys og innbydende atmosfære.

Bad:
Pent og moderne bad med gulvvarme. Badet har dusjhjørne med blandebatteri, servantskap med hvit servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:
Lyst og pent soverom med god plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Komfortabelt med gulvvarme.

Parkering

1 biloppstillingsplass i underjordisk garasjeanlegg med El-bil lader. Varmekabler i nedkjøringen til underjordisk garasjeanlegg.

Det er gjesteparkeringsplasser vis a vi innkjøringen til sameiet.

Modernisering og påkostninger

2018:
- Utbedret fukt i østvegg i utleiedel. Ikke vært problemer siden
- Installert kjøkken med hvitevarer i uteleiedel fra Sigdal kjøkken
- Bygget plassbygde innredninger på hovedsoverom og barnerom. Bygget av JH Interiør
- Montert elbil lader i garasjen

2019:
- Bygget plassbygget seng og nattbord på barnerom og plassbygget kontorinnredning på kontor i 2. etasje. Bygget av JH Interiør

2020:
- Utbedret fukt i yttervegg i bod innenfor vaskerom. Gravd opp fra utsiden. Ikke vært noe problem siden

2024:
- Hovedbad i 2. etasje totalrenovert. I tillegg lagt nytt fall, ny membran og nye fliser på vaskerom og teknisk rom/treningsrom. Arbeider utført av Bygg og Våtromsgruppen AS
- Ny inngangsdør. Utført av byggmester Egil Gangsø

2025:
- Lagt opp elektroosmotisk fuktsikring av alle yttervegger i kjeller.
- Innvendige dører skal skiftes til 5 cm bredere ila. 2025 for selgers regning, disse er i produksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS Totalrenovert hovedbad i 2. etasje med ny membran og ny flis, samt brukt våtromssystem på alle vegger som ikke er flislagt. Støpt nytt fall, lagt ny membran og ny flis på vaskerom og teknisk rom i underetasje. Dette ble utført sommeren 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS Totalrenovert hovedbad i 2. etasje med ny membran og ny flis, samt brukt våtromssystem på alle vegger som ikke er flislagt. Støpt nytt fall, lagt ny membran og ny flis på vaskerom og teknisk rom i underetasje. Dette ble utført sommeren 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS. Det finnes dokumentasjon på hovedbad i 2. etasje og vaskerom og teknisk rom. Dette ble utført sommeren 2024.

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: Det er lagt opp elektroosmotisk fuktsikring i underetasje våren 2025, utført av Fuktstopper AS. Dette med bakgrunn i at det tidligere har innslag av fukt to steder i underetasjen(et sted i bod og et sted i utleiedel). Dette er tidligere utbedre av utbygger og det har ikke vært problemer med fukt på disse stedene etter utbedring. Det ene stedet ble utbedret i 2018 og det andre i 2020. Fuktstopper AS har installert elektroosmotisk fuktsikring i nedgang til garasje og smørebod.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp elektroosmotisk fuktsikring i underetasje våren 2025, utført av Fuktstopper AS. Dette med bakgrunn i at det tidligere har innslag av fukt to steder i underetasjen(et sted i bod og et sted i utleiedel). Dette er tidligere utbedre av utbygger og det har ikke vært problemer med fukt på disse stedene etter utbedring. Det ene stedet ble utbedret i 2018 og det andre i 2020.

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: Ag Installasjon. I forbindelse med montering av kjøkken i utleiedel. Mars 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 21.03.2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion la opp el bil ladere i garasjen oktober 2018.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennom utbygger av boligen utført utbedringer av noen feil og mangler etter vi overtok.

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

- Ja.
- Beskriv: Det var en lekkasje fra gulvstående badekararmatur på hovedbadet i 2. etasje. Badet ble totalrenovert i 2024.

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)
- Ja.
- Beskriv: Det har vært to steder i kjeller hvor det har vært problemer med fukt. Dette ble utbedret i 2018 og 2020, og det har ikke vært problemer etter det. Det ble likevel for å være helt sikker installert elektroosmotisk fuktsikring av Fuktstopper AS våren 2025. Det samme systemet er installert i noen vegger trappegang til garasjeanlegg og felles smørebod ved garasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Utbedret to mindre rissprekker i puss på fasade.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

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?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt. 2017

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja.
- Beskriv: Mangler ferdigattest. Siste arbeider med utskifting av innerdører som er 5cm for smale pågår og vil bli skiftet av oss. Ferdigattest vil så bli omsøkt umiddelbart.

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?
- Ja.
- Beskriv: Innkjøringsvei til boligen og garasjen skal utbedres med bedre svingradius, bedre dosering og med varmekabler. Dette vil utføres av utbygger.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Ferdigattest mangler.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Det har vært en uenighet med sameiet Ankerveien 10 i forhold til nedkjøringen til eiendommen/garasjenanlegget. Det er nå omforent og vil utbedres i løpet av året.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det er det ikke.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

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:

- Enebolig med hybel er oppført i to etasjer over kjeller.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong, stål og tre, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken
- Kjøkken: Hybel
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Våtrom: Vaskerom
- Våtrom: Bad Hovedsoverom
- Våtrom: Hybel
- Våtrom: Lite bad 2. etasje.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Gardiner.

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

Arealet som i boligen har vært eller er utleid er ikke søkt godkjent som egen utleieenhet hos Plan- og bygningsmyndighetene. Det er ikke søkt om godkjennelse som selvstendig boenhet for utleiedelen i boligen. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis. Det er i forslag til ny småhusplan inntatt en regulering om at det kun er lov med praktikantdeler/utleiedeler i eneboliger, ikke to- eller tremannsboliger. Fortsatt utleie er kjøpers risiko.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk.

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. 32 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dette er inkludert strømforbruk til hybel.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, renter og avdrag andel fellesgjeld, brøyting, forsikring og drift av garasjeanlegg, internett, forretningsførsel, strøm fellesarealer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 4 711,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 653,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 456,- pr mnd. (Standard pakke er dekket gjennom felleskostnader, selger har oppgradert til en hastighet på 250, dette koster 456,- i mnd).

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

Eiendomsskatt

Kr 18 103,- pr. 01.01.2025

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 7 903 682,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 17 719 545,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET ANKERVEIEN 12, orgnr. 920686958

Om sameiet

Sameiet består av totalt 9 boligseksjoner (tidligere 10 boligseksjoner, opprinnelig hus på tomten er skilt ut og reseksjonering er gjennomført) og 1 garasjeseksjon med 10 parkeringsplasser. Til hver seksjon er knyttet ideell andel/bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Bruksenheten består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er).

Informasjon om fellesgjeld

Kr 34 123,-

Andel fellesgjeld har løpetid til 2030.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eier er selv ansvarlig for å holde sin boenhet forsikret. Innbo- og fullverdiforsikring.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre.

Sameiets forsikring

Storebrand
Polisenr. 9652150

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 116 kvm (Eiertomt)
Skrående felles eiet tomt. Opparbeidet med plen, busker og trær. Utebelysning. Asfalterte interne veier/gårdsplass på eiendommen. Gårdsplass med biloppstillingsplasser / gjesteparkering. Hver enhet disponerer en ideell andel (1/10) av fellesarealet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og eksklusivt boligområde i Holmenkollåsen, med kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og vakre rekreasjonsområder. Holmenkollen Riksanlegg ligger ca. 1,1 km unna, og det er kort vei til både Tryvann skisenter og klatreparken. Området passer perfekt for den som ønsker et aktivt friluftsliv, med Nordmarkas idylliske løyper for ski, sykkel og fotturer rett i nærheten.

Bogstadvannet ligger ca. 3 km unna, med bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her finner du også Oslo Golfklubb, en av Europas beste baner, samt Bogstad gård med kafé, kulturarrangementer og gårdsopplevelser. I nærområdet finnes flere gode restauranter, blant annet Holmenkollen restaurant, Frognerseteren og ærverdige Holmenkollen Park Hotell, som også tilbyr basseng, spa og treningsfasiliteter.

Det er ca. 1,5 km til Gressbanen og rundt 2 km til Hemingbanen med tennis- og fotballanlegg. Nærbutikk finnes på Besserud, og det er kort vei til Slemdal, Vinderen og Røa for flere butikker og servicetilbud. Buss og t-bane er lett tilgjengelig, blant annet via Midtstuen stasjon, mens Smestad byr på et bredt utvalg av handel og tjenester.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 6.11.2017.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes.

Avvik skal lukkes:
- Balkonger og takterrasser er ikke omfattet av midlertidig brukstillatelse. Det er innvilget endringsmelding for ferdigstillelse av disse og alle arbeider er ferdig.

- Alle innvendige dører skal skiftes til dører som er 5 cm bredere.

- Det er etablert ny støttemur mot Ankerveien.

- Innkjøring til garasje er under utbedring for utbyggers regning.

Byggesak Ankerveien 12, oppføring av eneboliger Hus 4 - 6:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201216610

Selger skal besørge ferdigattest. Frem til ferdigattest foreligger skal det holdes tilbake kr 500.000,- på meglers klientkonto som sikkerhet for at selger overholder sine forpliktelser.

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. 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/

Utvalgte byggesaker i området:

Ankerveien 12 - Oppføring av levegg
Saksnummer: 202315269

Dagalikroken 8 - Bruksendring av rom i underetasje til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202555517

Dagalikroken 4 - Bruksendring av bod til bolig, fasadeendring og takopplett
Saksnummer: 202553998

Sigbjørn Obstfelders vei 2 - Tilbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202551774

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:

301/33/220/5:
02.12.1910 - Dokumentnr: 99 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1911 - Dokumentnr: 900690 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1911 - Dokumentnr: 900691 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1978 - Dokumentnr: 25808 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1979 - Dokumentnr: 12447 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 301792 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2025 - Dokumentnr: 949395 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.09.2017 - Dokumentnr: 1002655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/110

14.05.2021 - Dokumentnr: 573546 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/100
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 176 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, interiør, kveld og drone ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 267 690,- 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. 3 625,-.

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 4. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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.

Vedlegg

Ankerveien 12F

Ankerveien 12F
0782 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 2017
BRA: 211 m^2
BRA-i: 211 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	22	17	0	4

Supertakst
GNR: 33 BNR: 220 SNR: 5

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Ankerveien 12F
0782 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34175

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekker samt salt/kalkutslag mellom flisfugene.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Det registreres enkelte sprekker i silikonfug overgang fliser og vegg.

Info: Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent. Tettesjikt er Ikke mulig å kontrollere pga. fliser.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av overflaten bør påregnes. Tiltak på registrerte avvik bør påregnes i tiden som kommer. Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres svertesopp i plater som er montert i inspeksjonsluken på taket. (Dette kan skyldes at Durgo lufteventil fra huset er ført inni den.)
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen på takterrassen da det er lagt terrassebord. (Når en gang terrassebord skiftes bør det gjennomføres en kontroll av taktekkingen.

Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes overflatebehandling av terrassebord i tiden som kommer. Dette for å forlenge levetiden. Jevnlig kontroll av plater med svertesopp anbefales, på noe sikt bør det påregnes tiltak på registrert avvik. For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da soveromsdøren subber i terskel. Dør inn til badet i hybel subber i karm.
Det registreres det enkelte merker/skader i balkong skyvedør på soverommet.
Det er stedvis slitasje og avskalling av maling på utsiden av vinduer og dører.

Info: Selger informerer om at samtlige innvendig dører skal skiftes. Dette for at bygge skal få ferdigattest.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og overflatebehandling anbefales for lengst mulig levetid.
Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte riss og sprekker i fasaden.

Anbefalte tiltak

Utbedring av sprekker og skader i fasadene bør utføres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres høydeavvik på 17 mm over hele rommet og 13 mm over 2 meter.
Det registreres fuktpåvirkede områder på gulvet i hybelen i området ved inngangsdøren. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

2.etasje
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.

1.etasje
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré/gang registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte 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.

Utbedring/utskifting av skadet gulv i hybelen gjøres ved behov. Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt da det registreres enkelte skader/merker på frontene.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra 2017 med glatte fronter, benkeplate med ukjent materiell, med underlimt oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke fra Damixa. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med platetopp fra Smeg. Kullfiltervifte over stekesonen kombinert med mekanisk avtrekk i rommet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av avtrekk

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avkast bør føres over/ut av skap.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Det registreres enkelte sprekker i silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Utskifting av silikonfug bør påregnes i tiden som kommer.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Anbefalte tiltak

Durgo-/vakumventil alene er normalt ikke ansett som tilstrekkelig løsning for lufting av avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 11 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra utbygger. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette vaskerommet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredstillende oppkant av membran rundt rørføring under servantskapet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Merknad: Membranmansjetten som er synlig i klemring er ikke satt inn med smøremembran slik man forventer for de fleste membransystemer. For enkelte membransystemer er ikke dette nødvendig. Det foreligger ingen dokumentasjon/leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Våtrom: Bad Hovedsoverom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredstillende fall på 1:100 utenfor dusjsonen og det er ikke tilfredstillende oppkant på minimum 15 mm av membran ved terskel.
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres fuktsvellinger i karm.

Anbefalte tiltak overflater

Vedlikehold/utskifting av foring bør påregnes i tiden som kommer.
Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra håndverker. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av overflater

Flatt gulv i lekkasjesone (gulv utenfor dusjsone) og det er ingen oppkant på/ikke dokumentert membran ved terskel.
Det registreres svertesopp/misfarging i silikonfug.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Utskifting av silikonfug med svertesopp bør påregnes i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Enkelte bruksmerker er registrert på frontene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

Våtrom: Lite bad 2. etasje.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv i lekkasjesonen, gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen synlig oppkant på minimum 15 mm ved terskel.
Det registreres sprekk i en gulvflis i dusjsonen og avskaling på en flis. Ellers registreres det mindre sprekker i silikonen rundt sluket med misfarging/svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen.
Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Fallforhold på taket lot seg ikke kontrollere da det er lagt terrassebord på takterrassen. Det er ikke behov for tiltak men det anbefales jevnlig kontroll.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er kun fremlagt en samsvarserklæring merket: "rep av utelys" Datert 07.02.2018, Arbeid utført av AG installasjon.
Det er fremlagt en sluttrapport merket "nyanlegg og hele anlegget" Datert 21.03.2018.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Tilstøtende vegg mot vanninstallasjoner er av betong og det er kun gjort fuktsøkt i overflaten uten unormale utslag.

Våtrom: Bad Hovedsoverom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Hybel: Kjøkkenet er plassert hvor tidligere bod var, og veggen er revet.
Vaskerom var tidligere en bod.
Teknisk rom var tidligere merket som bod.

Det er benyttet byggetegninger sist revidert: 04.05.2017.

Det er utført bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.8.2025

Rapportdato
18.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Håkon Semb-Arnstorp** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Bettina Hedvig Semb-Arnstorp** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Valua** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ankerveien 12F, 0782 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **33** Bruksnr: **220** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med hybel er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong/murblokker fylt med betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, stål og tre, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Bad tilknyttet soverom i 2 etg ble oppgradert av BOVG bygg og våtrom AS. Bildedokumentasjon og beskrivelse hentet fra boligmappa. Arbeid ble avsluttet juli 2024. Teknisk rom og vaskerom: Det er fremlagt en arbeidsbeskrivelse på arbeid som er gjort i forbindelse med utbedring/oppgradering av teknisk rom og vaskerom. Bildedokumentasjon og beskrivelse hentet fra boligmappa. Arbeid ble avsluttet juli 2024. Selger informerer om at alt er skiftet utenom gulvvarme.	Ja
2024	Selger informerer om at vaskerom og teknisk som er oppgradert av BOVG bygg og våtrom AS. Arbeid ble gjort i forbindelse med badet i 2 etg.	Nei
2025	Det er installert Osmose anlegg i kjeller.	Nei
2024	Ytterdør skiftet. Selger informerer om at arbeid ble utført av byggmester Egil.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	211	211	0	0	78
Garasjeanlegg	3	0	3	0	0
Totalt m²	**214**	**211**	**3**	**0**	**78**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	95	95	0	0	0
1. etasje	62	62	0	0	24
2. etasje	54	54	0	0	20
Takterrasse	0	0	0	0	34
Totalt m²	**211**	**211**	**0**	**0**	**78**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	95	71	24	Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad. Gang x 2 og vaskerom.	Bod x 2 og teknisk rom.
1. etasje	62	62	0	Entré, toalett, stue/kjøkken.	
2. etasje	54	54	0	Gang, 2 soverom, 2 bad og kontor.	
Totalt m²	**211**	**187**	**24**		

Bygning: Garasjeanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bod i garasjen.	3	0	3	0	0
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist enn P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader.
Selger har fremvist en bod i felles garasjeanlegg på ca 3 m². (medtatt som BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er å installert osmose system på yttervegger.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Det er å installert osmose system på yttervegger. Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Murblokker fylt med betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført med granitt blokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er installert osmose system på yttervegg.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 24 m². Det er etablert en balkong med utgang fra hovedsoverommet på ca 6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres stedvis riss/sprekker samt salt/kalkutslag mellom flisfugene. Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Det registreres enkelte sprekker i silikonfug overgang fliser og vegg. Info: Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga. fliser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av overflaten bør påregnes. Tiltak på registrerte avvik bør påregnes i tiden som kommer. Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse på ca. 34 m². Takterrasse med utgangen fra 2. etg på ca. 14 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det registreres svertesopp i plater som er montert i inspeksjonsluken på taket. (Dette kan skyldes at Durgo lufteventil fra huset er ført inni den.)
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen på takterrassen da det er lagt terrassebord. (Når en gang terrassebord skiftes bør det gjennomføres en kontroll av taktekkingen.

Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes overflatebehandling av terrassebord i tiden som kommer. Dette for å forlenge levetiden.
Jevnlig kontroll av plater med svertesopp anbefales, på noe sikt bør det påregnes tiltak på registrert avvik. For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Malt inngangsdør. Balkongdører med treramme og 2 lags glass. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dør inn til toalettrommet er skiftet. Ytterdør skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG-2 er gitt da soveromsdøren subber i terskel. Dør inn til badet i hybel subber i karm.
Det registreres det enkelte merker/skader i balkong skyvedør på soverommet.
Det er stedvis slitasje og avskalling av maling på utsiden av vinduer og dører.

Info: Selger informerer om at samtlige innvendig dører skal skiftes. Dette for at bygge skal få ferdigattest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling anbefales for lengst mulig levetid.
Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at enkelte riss/sprekker i fasaden er utbedret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres enkelte riss og sprekker i fasaden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av sprekker og skader i fasadene bør utføres.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall, Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Renner og nedløp fremstår med normal stand i henhold til alder.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-IU

Fallforhold på taket lot seg ikke kontrollere da det er lagt terrassebord på takterrassen. Det er ikke behov for tiltak men det anbefales jevnlig kontroll.

6.12 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Taktekking er fra byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking — TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Taktekking er ikke synlig for kontroll da det er lagt terrassebord.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

TG-2 er gitt da det registreres høydeavvik på 17 mm over hele rommet og 13 mm over 2 meter. Det registreres fuktpåvirkede områder på gulvet i hybelen i området ved inngangsdøren. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

2.etasje
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.

1.etasje
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré/gang registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedring/utskifting av skadet gulv i hybelen gjøres ved behov. Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG-2 er gitt da det registreres enkelte skader/merker på frontene.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra 2017 med glatte fronter, benkeplate med ukjent materiell, med underlimt oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke fra Damixa. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med platetopp fra Smeg. Kullfiltervifte over stekesonen kombinert med mekanisk avtrekk i rommet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenventilator med kullfilter kombinert med mekanisk avtrekk i rommet.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.15 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra 2018 med laminert benkeplate med oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen kombinert med mekanisk avtrekk i rommet. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avkast bør føres over/ut av skap.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Hybel: Kjøkkenet er plassert hvor tidligere bod var, og veggen er revet.
Vaskerom var tidligere en bod.
Teknisk rom var tidligere merket som bod.

Det er benyttet byggetegninger sist revidert: 04.05.2017.

Det er utført bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av eneboliger, hus 4 til 6, mottatt 29.09.2017.
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 4, 5 og 6 og for underjordisk parkeringsanlegg.
Brukstillatelsen omfatter ikke balkonger og takterrasser.

Etter byggetegninger og søknad er 12 F hus 5.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Kjeller:
Hybel:
Stue/kjøkken: 2,45 m.
Soverom: 2, 80 m.
Bad: 2,80 m.

Teknisk rom: 2,42 -2 2,76 m.
Vaskerom: 2,46 - 2,79 m.
Gang: 2,56 - 2,53 m.

1. etg:
Stue/kjøkken: 2,59 m.
Entré: 2,50
Toalettrom: 2,50

2.etg
Gang: 2,23 m.
Soverom 1: 2,51 m.
Soverom 2: 2,43 m.
Kontor: 2,41 m.
Bad 1 : 2,31 m.
Bad 2 : 2,31 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det registreres enkelte sprekker i silikonfug overgang gulv/vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Utskifting av silikonfug bør påregnes i tiden som kommer.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp fra byggeår. Tretrapp med teppe i trinnene.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Trappen fremstår med normal stand i henhold til alder.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Boligen har synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etg og vaskrom i kjeller.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Durgo-/vakumventil alene er normalt ikke ansett som tilstrekkelig løsning for lufting av avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.20 Vannledninger



Fordelerskap montert i teknisk rom med stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom i 2024. Montering av kjøkken i 2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei



Fordelerskap montert på kontoret.

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er montert på teknisk rom og kontor. Stoppekran er montert i fordelerskap i kjeller og fungerer.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap er montert i teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i teknisk rom i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid på bad, vaskerom, teknisk rom og kjøkken/hybel.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

Deler av anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er kun fremlagt en samsvarserklæring merket: "rep av utelys" Datert 07.02.2018, Arbeid utført av AG installasjon.
Det er fremlagt en sluttrapport merket "nyanlegg og hele anlegget" Datert 21.03.2018.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeid på anlegget etter byggeår.	
Selger har fremlagt dokumentasjon på sjekkliste for servicetekniker på anlegget datert 24.11.2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Anlegget fremstår med normal stand i henhold til alder.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall
2017
Størrelse
282 Liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei
Er bereder over 20 år? Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1
Bereder fremstår med normal stand i henhold til alder.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt ble utført service på anlegget.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fremstår med normal stand i henhold til alder.	
Ventilasjonsaggregatet er montert i teknisk rom.	

6.25 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Selger informerer om at vaskerommet er oppgradert i 2024. Overflater er skiftet ned til betongen. Varmekabler er ikke skiftet.
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei
Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-2
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 11 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra utbygger. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette vaskerommet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei
Type sluk Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke tilfredstillende oppkant av membran rundt rørføring under servantskapet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Merknad: Membranmansjetten som er synlig i klemring er ikke satt inn med smøremembran slik man forventer for de fleste membransystemer. For enkelte membransystemer er ikke dette nødvendig. Det foreligger ingen dokumentasjon/leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Laminert benkeplate med oppvaskkum og svingbart blandebatteri. Innredning med glatte fronter. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning fremstår med normal stand i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Tilstøtende vegg mot vanninstallasjoner er av betong og det er kun gjort fuktsøkt i overflaten uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker.

6.26 Våtrom: Bad Hovedsoverom



Sluk i dusjen



Sluk under badekaret.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er oppgradert i 2024. Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet utbedret/oppgradert i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke tilfredstillende fall på 1:100 utenfor dusjsonen og det er ikke tilfredstillende oppkant på minimum 15 mm av membran ved terskel.
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres fuktsvellinger i karm.

Anbefalte tiltak overflater

Vedlikehold/utskifting av foring bør påregnes i tiden som kommer.
Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra håndverker.
Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG).
For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjslange. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Benkeplate med dobbel servant med svingbart blandebatteri, veggmontert skap med spillfronten. Veggmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse og bilder tatt under oppføring/oppgradering.	

6.27 Våtrom: Hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra byggeår: Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Flatt gulv i lekkasjesone (gulv utenfor dusjsone) og det er ingen oppkant på/ikke dokumentert membran ved terskel. Det registreres svertesopp/misfarging i silikonfug.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Utskifting av silikonfug med svertesopp bør påregnes i tiden som kommer.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne og blandebatteri, servantskap med hvit servant. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Enkelte bruksmerker er registrert på frontene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot våtsone. Det er benyttet inspeksjonsluke som er montert på teknisk rom.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 46,2 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Lite bad 2. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggeår. Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv i lekkasjesonen, gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen synlig oppkant på minimum 15 mm ved terskel.
Det registreres sprekk i en gulvflis i dusjsonen og avskaling på en flis. Ellers registreres det mindre sprekker i silikonen rundt sluket med misfarging/svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen.
Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg og skyvedør. Veggmontert toalett, servantskap med benkeplate med underlimt servant med svingbart blandebatteri. Veggmontert skap med speilfronter. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra kontoret.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 49,4 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Semb, Bettina Hedvig	9578-5999-4-1226583	2025-08-18 14:13:37
Arnstorp, Håkon	9578-5999-4-1223591	2025-08-18 13:44:54

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
18. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0104/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ankerveien 12F, 0782 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Håkon Semb-Arnstorp, Bettina Hedvig Semb-Arnstorp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2018

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: 28984922
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS Totalrenovert hovedbad i 2. etasje med ny membran og ny flis, samt brukt våtromssystem på alle vegger som ikke er flislagt. Støpt nytt fall, lagt ny membran og ny flis på vaskerom og teknisk rom i underetasje. Dette ble utført sommeren 2024. Det er i forbindelse med boligsalgsrapport kommet noen anmerkninger som er reklamert på overfor Bygg og Våtromsgruppen AS. Dette vil utbedres av selger før overlevering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS Totalrenovert hovedbad i 2. etasje med ny membran og ny flis, samt brukt våtromssystem på alle vegger som ikke er flislagt. Støpt nytt fall, lagt ny membran og ny flis på vaskerom og teknisk rom i underetasje. Dette ble utført sommeren 2024. Det er i forbindelse med boligsalgsrapport kommet noen anmerkninger som er reklamert på overfor Bygg og Våtromsgruppen AS. Dette vil utbedres av selger før overlevering.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Våtromsgruppen AS. Det finnes dokumentasjon på hovedbad i 2. etasje og vaskerom og teknisk rom. Dette ble utført sommeren 2024.

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: Det er lagt opp elektroosmotisk fuktsikring i underetasje våren 2025, utført av Fuktstopper AS. Dette med bakgrunn i at det tidligere har innslag av fukt to steder i underetasjen(et sted i bod og et sted i utleiedel). Dette er tidligere utbedre av utbygger og det har ikke vært problemer med fukt på disse stedene etter utbedring. Det ene stedet ble utbedret i 2018 og det andre i 2020. Fuktstopper AS har installert elektroosmotisk fuktsikring i nedgang til garasje og smørebod.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp elektroosmotisk fuktsikring i underetasje våren 2025, utført av Fuktstopper AS. Dette med bakgrunn i at det tidligere har innslag av fukt to steder i underetasjen(et sted i bod og et sted i utleiedel). Dette er tidligere utbedre av utbygger og det har ikke vært problemer med fukt på disse stedene etter utbedring. Det ene stedet ble utbedret i 2018 og det andre i 2020.

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: Ag Installasjon. I forbindelse med montering av kjøkken i utleiedel. Mars 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 21.03.2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion la opp el bil ladere i garasjen oktober 2018.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennom utbygger av boligen utført utbedringer av noen feil og mangler etter vi overtok

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: Det var en lekkasje fra gulvstående badekararmatur på hovedbadet i 2. etasje. Badet ble totalrenovert i 2024.

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)

Ja

Beskriv: Det har vært to steder i kjeller hvor det har vært problemer med fukt. Dette ble utbedret i 2018 og 2020, og det har ikke vært problemer etter det. Det ble likevel for å være helt sikker installert elektroosmotisk fuktsikring av Fuktstopper AS våren 2025. Det samme systemet er installert i noen vegger trappegang til garasjeanlegg og felles smørebod ved garasjen

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

Eventuell kommentar: Utbedret to mindre rissprekker i puss på fasade

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt. 2017

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

Beskriv: Mangler ferdigattest. Siste arbeider med utskifting av innerdører som er 5cm for smale pågår og vil bli skiftet av oss. Ferdigattest vil så bli omsøkt umiddelbart.

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?
Ja

Beskriv: Innkjøringsvei til boligen og garasjen skal utbedres med bedre svingradius, bedre dosering og med varmekabler. Dette vil utføres av utbygger

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

Beskriv: Ferdigattest mangler

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?
Ja

Beskriv: Det har vært en uenighet med sameiet Ankerveien 10 i forhold til nedkjøringen til eiendommen/garasjenanlegget. Det er nå omforent og vil utbedres i løpet av året.

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

Eventuell kommentar: Det er det ikke

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

Nei

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: 5-0104/25

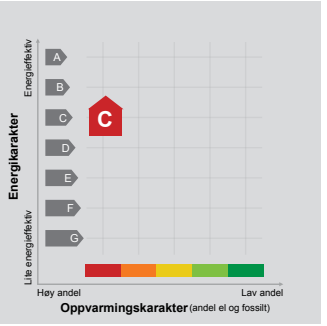
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arnstorp, Håkon	2025-08-18	Semb, Bettina Hedvig	2025-08-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Arnstorp, Håkon		bankID Semb, Bettina Hedvig	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ankerveien 12F
Postnummer	0782
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300403434
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152015
Dato	06.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 30 960 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 960 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Kapittel oppset

Forretningsførerinformasjon

[redacted]

Megleropplysninger på Ankerveien 12F - gnr. 33, bnr. 220, snr. 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Håkon Semb-Arnstorp	Ankerveien 12 F, 0782 Oslo	19.08.1982
Bettina Hedvig Semb-Arnstorp	Ankerveien 12 F, 0782 Oslo	18.05.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Patrick Malmli		
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:			
Sameiets org.nr:	920686958	Tomten er eiet	
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	Ja Nei Om hva?		
Foreligger det ferdigattest?	Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	Nei, ikke fra Sameiet
Forsikring for sameiet	Ja		
Har sameiet hussoppforsikring?	Nei	Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring og IF	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	Ja	Plassens nummer:	5
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Bruksretten av parkeringsplassen medfølger kjøpet av huset		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	Ja	Evt. ekstra kostnad:	
Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	Ja		
Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	Ja	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Nei		

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:Avdrag: Bet. f.o.m.:
1 DNB BANK ASA	Kr 307 105	Månedlig	2020
2			

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	Ja
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 34 123 (pr 31.12.2024)
Har sameiet formue?	Nei

Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 500	Er det restanse?	Nei
Forfallsdato:	01. pr mnd		
Avregnes fellesutg.?	Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		Når trer eventuell endring i kraft?	
Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	?	Seksjonens renteutgifter kr:	?

Gebyr		
Tas det et gebyr for eierskiftet?	Nei	
Tas det et gebyr for opplysningene?	Nei	
Eventuelle andre gebyrer:	Nei	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Vi har en komplisert situasjon i sameiet knyttet til utbygger MerkantilBygg og ferdigstillelse av uteområdet og husene. Det ble gjennomført tilsyn fra Plan- og Bygg på husene i 2021 og i den forbindelse ble det identifisert en rekke feil og mangler på husene. Merkantilbygg har enten rettet identifiserte feil og mangler, eventuelt har Plan – og Bygg frafalt krav om retting, men det gjenstår å rette innedørene på husene i nedre rekke. Innedørene har for smale åpninger iht kravene. Saken med innedørene har vært oppe til behandling hos Statsforvalteren flere ganger, senest i 2025. Det har vært søkt om dispensasjon. Merkantilbygg er i prosess med å få endret dørkarmene slik at krav til døråpning kan etterleves. Endring av dørkarmene er ikke igangsatt, og fordrer arbeid på alle husene i nedre rekke. Husene på nedre rekke har ikke fått ferdigattest grunnet disse forholdene. Videre, pågår det et arbeid med indre vei i sameiet, og det er blitt enighet om en utenomhusplan. Det skal skje flere endringer i utenomhusområdet. Dette for å bedre indre vei og svingradius opp fra garasjen. Utenomhusplanen berører også naboene i det tilstøtende sameiet. Det pågår en søknadsprosess hos Plan og bygg for å få godkjent støttemur med mer. Merkantilbygg har også sagt at de skal legge varmekabler opp fra garasjen, uten at det ennå er gjort og ikke noe vi kan garantere at skjer. Det nevnes også at det er fukt i garasjen. Vi har gjennomført tiltak for å iverksette opptørking uten at det har fått oss helt i mål. Vi oppfatter ikke at fukten er et stort problem, men at det kan være mer fremtredende med fukt i perioder med mye nedbør. Vi anbefaler at megler og eventuelt nye kjøpere setter seg inn i dokumentene som er offentlig tilgjengelig på Plan og Bygg's offentlig journal for eiendommen.

For Mangler data

Oslo, 18.08.2025

[redacted]

Årsregnskap 2024
Sameiet Ankerveien 12

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 686 958

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.06.2025

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ANKERVEIEN 12

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Innkrevde felleskostnader		508 500	436 000
Innkreving av strømforbruk EL-bil		20 190	19 540
Sum driftsinntekter		**528 690**	**455 540**
Annen driftskostnad	1	434 622	467 037
Sum driftskostnader		**434 622**	**467 037**
Driftsresultat		**94 069**	**-11 497**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		564	510
Annen rentekostnad		29 505	33 960
Resultat av finansposter		**-28 941**	**-33 450**
Årsresultat	**2**	**65 127**	**-44 946**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-65 127	44 946
Sum overføringer		**65 127**	**-44 946**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.06.2025

BALANSE

SAMEIET ANKERVEIEN 12

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Samlekonto beboere	3	7 567	20 729
Andre kortsiktige fordringer		40 687	39 693
Sum fordringer		**48 254**	**60 422**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 195	51 725
Sum omløpsmidler		**105 449**	**112 147**
Sum eiendeler		**105 449**	**112 147**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.06.2025

BALANSE

SAMEIET ANKERVEIEN 12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-206 490	-271 617
Sum opptjent egenkapital		**-206 490**	**-271 617**
Sum egenkapital	**2**	**-206 490**	**-271 617**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Pantelån	3	307 105	346 149
Sum annen langsiktig gjeld		**307 105**	**346 149**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	28 041
Annen kortsiktig gjeld		4 834	9 574
Sum kortsiktig gjeld		**4 834**	**37 615**
Sum gjeld		**311 939**	**383 764**
Sum egenkapital og gjeld		**105 449**	**112 147**

Oslo, 11.06.2025
Styret i Sameiet Ankerveien 12

Camilla Julie Austgard Wollan	Patrick Malmli	Leif Kristian Haugen
styreleder	styremedlem	styremedlem

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.06.2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader

Sameiet Ankerveien 12 har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Styret er ikke honorert for sitt arbeid i 2024.

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Note 2 Egenkapital

	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	-64 873	-64 873
Årets resultat	65 127	65 127
Pr 31.12.2024	**254**	**254**

Fortsatt drift
Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntekter og kostnader for å sikre løpende drift.
Sameiet har negativ egenkapital pr. 31.12.2024. Denne situasjonen vil styret arbeide med i 2025.
Driften av sameiet synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditor.
Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er basert på.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall > 1 år	7 567	20 729

Det ble tatt opp lån i DNB på totalt NOK 650 000 i 2020. Lånet har en løpetid på 10 år.

SEKSJONSEIER:	LÅN PR 31.12.2024	LÅN PER 31.12.2023
Ankerveien 12 B	34 123	38 461
Ankerveien 12 C	34 123	38 461
Ankerveien 12 D	34 123	38 461
Ankerveien 12 E	34 123	38 461
Ankerveien 12 F	34 123	38 461
Ankerveien 12 G	34 123	38 461
Ankerveien 12 H	34 123	38 461
Ankerveien 12 J	34 123	38 461
Ankerveien 12 K	34 123	38 461
Sum	**307 105**	**346 149**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.06.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Nestvold-Haugen, Leif Kristian
bankID
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.06.2025 15:52:09
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Malmli, Patrick
bankID
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.06.2025 17:55:04
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Wollan, Camilla J Austgard
bankID
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.06.2025 19:41:30
Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDTEKTER

«Sameiet Ankerveien 12»

Vedtatt på sameiermøte 24/04-2017 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 33 bnr 220 i Oslo kommune med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av totalt 10 boligseksjoner og 1 seksjon nr. 11 med 10 parkeringsplasser. Til hver seksjon er knyttet ideell andel/bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i seksjon 11. Bruksenheten består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Sameiebrøkene bygger på antall hus, slik at alle seksjoner har lik andel.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §25. I forbindelse med eierskifte etter utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Hver av seksjonene/bruksenhetene med unntak av seksjon 11 er gitt enerett til bruk av et nærmere bestemt areal i tilknytning til sin bolig. Areal fremgår av vedlegg merket «Utomhusplan til Vedtekter Ankerveien 12».

§ 5. ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og annet som vil påvirke det helhetlige uttrykket av eiendommen (som skjerming, plantekasser på taket etc), skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.
Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader hvor boligseksjonene helt klart har større nytte enn den andre, skal fordeles etter en nærmere avtalt brøk. Seksjon 10 unntas fra løpende felleskostnader, drift- vedlikehold av felles gangstier, garasje ol. som ikke faller inn under naturlig bruk. Det er også hensiktsmessig at snr 10 søker om egen regning på kommunale avgifter og unntas fra felles bygningsforsikring, kabel-tv og tilsvarende drift av sameiet. Frem til slik fordeling er praktisk mulig, svarer snr 10 for sin andel av løpende kostnader tilsvarende eierbrøken. For avgjørelse knyttet til kostnadene som er unntatt, stemmer seksjon 10 ikke med sin andel.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendige trapper og gangstier er sameiets ansvar. Vedlikehold av felles takterrasser og andre fellesarealer som utelukkende relaterer seg til boligdelen er boligseksjonenes ansvar.
Vedlikehold av areal i henhold til vedlegg «Utomhusplan til Vedtekter Ankerveien 12» må skjøtes av den enkelte seksjonseier/bruksenhet og inngår ikke i sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.
Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til evt godkjenning ·
valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Hver av boligseksjonene har 1 stemme, tilsammen 10 stemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOOOoo

Vedlegg 2:

Vedtektenes §6 omhandler bygningsmessige arbeider.

Der stilles forslag om generelle retningslinjer, herunder fargekoder:

- **Dører og vinudskarmer**: skal være lik som i dag eller mørkere/sort.
- **Veranda m. rekkverk og fasade**: skal være lik som i dag.
- **Bygg – utvendig materiale/bekleding i.e. betong og tre**: skal ikke endres uten samtykke av styret.

Treverk: Rhombus furu varmebehandlet (26*068 / 20*067). Nobbnr: 50752380
Betong/klimaskall:

- **Screens (solskjerming)**: skal være sort/mørk
- **Markiser for veranda**: skal være i henhold til husets uttrykk uten avvikende farger og hodes innen kategorien "jordfarger".
- **Utebelysning**: skal ikke endres eller tilføyes uten samtykke av styret.

HUSORDENSREGLER SAMEIET ANKERVEIEN 12

(generalforsamling 28. mai 2018)

§ 1 Beboers plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til garasjeanlegg. Beboerne plikter å underrette representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende på sameiets fellesarealer og garasjeanlegg slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 2 Fellesarealer

Fellesarealer, trappeoppganger, garasje og bodarealer må ikke belemres med gjenstander. Rømningsveier/veier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal kastes i søppelsorteringsanlegget. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt.

Reklame / uønsket post skal ikke kastes på bakken ved postkassene/ søppelsorteringsanlegget, men kastes i søppelsorteringsanlegget for papir.

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer i.e. garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på fellesområder.

Det er ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk, sette på glasstak over inngangsdør eller andre bygningsdeler eller fasader utover de vedtekter som fremkommer i styrets vedtekter §6. Den enkelte sameier kan heller ikke beplante på sameiets eiendom uten godkjennelse fra styret. Er det uklarheter / ønske omkring endring av uteseende / fasade etc. bes dere kontakte styret.

Dør / port inn til fellesarealer i.e. garasjeanlegg skal alltid holdes låst.

Styret kan, etter skriftlig søknad fra seksjonseier, tillate beplantning på fellesområder. Dersom styret tillater beplantning skal seksjonseier selv påta seg ansvar for alt nødvendig vedlikehold og beplantning. Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen og den skal være i tråd med de retningslinjer som er gitt av sameiet til enhver tid både hva angår høyde og utseende. Videre skal seksjonseier videreformidle denne vedlikeholdsplikt ved et eventuelt salg av enhet. Brudd på dette behandles som et brudd på husordensreglene.

Styret har inngått avtale med vaktmester som vil vedlikeholde grøntareal for hele sameiet, beløp deles på samtlige enheter.

Alle utelys og utendørs lysdekorasjoner skal være konstant lysende, ikke blinkende.

For å stimulere til et hyggelig og attraktivt bomiljø, forplikter alle beboere seg til å unngå sjenerende adferd.

§ 3 Boder i garasjeanlegg

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller området ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 5 Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre.

§ 6 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det tas hensyn til de andre bygningene ved bruk av uteområde / takterrasse / terrasse. Det betyr at støyende aktiviteter ikke kan foregå i dette tidsrommet. På søn- og helligdager er støyende arbeid som kan være til sjenanse for andre ikke tillatt.

Fest / arrangement utover natteroens retningslinjer bes varsles til øvrige beboere en uke før.

§ 7 Parkering

Tre stykk parkeringsplasser er reservert de tre bakerste hus nærmest parkering.

Øvrige parkeringsplasser er forbeholdt gjesteparkering.

§ 8Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov på fellesarealene.

§ 9 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til huset. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 10 Endringer

Ved årsmøtet / generalforsamling kan husordensreglene endres dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

§ 11 Øvrig

Vennligst se styrets vedtekter for mer informasjon.

SAMEIET ANKERVEIEN 12

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIEMØTE

Styret i Sameiet Ankerveien 12 ("**Sameiet**") innkaller herved til ordinært sameiemøte.

Tid: Tirsdag 10 juni 2025 kl 20-21
Sted: Ankerveien 12 J (Wollan)

Styret foreslår at generalforsamlingen avholdes ved fysisk møte eller deltakelse per Teams.

Innkallingsfrist iht. eierseksjonsloven. Minimum 8 dager.

Styret foreslår følgende dagsorden for sameiemøte:

1 Åpning sameiemøtet

2 Valg av møteleder

3 Godkjennelse av innkallingen

4 Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

5 Status økonomi i sameiet

Camilla gir en gjennomgang i status økonomi sameiet.

6 Godkjennelse av årsregnskapet

Gjennomgang og godkjennelse av årsregnskapet for 2024 som følger vedlagt.

Sameiet fikk rapport tredjepartsopplysninger innen lovfastsatt frist.

Styret har ikke laget en årsberetning, det er heller ikke pålagt.

Styret foreslår at sameiet treffer følgende vedtak:

Årsregnskapet for 2024 er godkjent av sameiet.

7 Valg av nytt styre i sameiet

Styreformannen har nå sittet 3 år og de øvrige medlemmene har sittet 1 år.

Forslag til nytt styre:

Styreformann	**Leif eller Patrick**
Styremedlem	**Elisabeth**
Styremedlem	**Leif eller Patrick (den som ikke er styreformann)**

8 Endring av vedtektene

Etter eierseksjonsloven er det adgang til å ha et styre med færre enn 3 styremedlemmer hvis vedtektene åpner opp for det. For å gjøre sammensetningen av styret mer fleksibelt er forslag å endre vedtektene for å åpne opp for denne muligheten.

Eierseksjonsloven

§ 54. *Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning*

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

Styret foreslår å endre vedtektene § 10 fra dagens regulering:

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Til ny regulering:

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 1 eller 2 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet vedtar det nye forslaget til § 10.

9 Ny kollektivavtale for bredbånd og TV – valg av avtale med Telia

Styret har vurdert to ulike tilbud fra Telia for kollektiv avtale i sameiet:

1. Flex Universal-pakken (full pakke med bredbånd + TV):
   - Inkluderer bredbånd, Telia TV og strømmetjenester.
   - Beboere kan fritt velge og endre mellom ulike kombinasjoner av TV og hastighet via "Min side".
   - Pris per husstand: 509 kr/mnd.
   - Utstyr inkludert: Telia Boks og trådløs ruter.
2. Kun bredbånd-pakken:
   - Inkluderer 100 Mbit/s kollektiv bredbånd.
   - Beboere kan selv oppgradere til høyere hastighet eller kjøpe tilleggstjenester som TV.
   - Pris per husstand: 199 kr/mnd.
   - TV og høyere bredbånd betales individuelt av den enkelte beboer.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler å gå for kun bredbånd-pakken til 199 kr/mnd per husstand. Denne løsningen dekker basisbehovene for alle beboere og gir samtidig frihet for den enkelte til å velge tilleggstjenester som TV og raskere internett, dersom ønskelig.

Begrunnelse:

- Den anbefalte løsningen reduserer kostnadene for sameiet betydelig, sammenlignet med dagens ordning og alternativet med full TV-pakke.
- Det gir samtidig full fleksibilitet til beboerne til å tilpasse sine tjenester etter behov, uten at alle må betale for TV og hastigheter de ikke benytter.
- Den økonomiske besparelsen på denne posten gjør at sameiet får bedre handlingsrom i budsjettet framover.

Forslag til vedtak:
Sameiet tar stilling til hvilken avtale som skal inngås med Telia for kollektivt bredbånd/TV for de neste årene.

10 Vedlikehold

Sak innmeldt av Elisabeth: Hekk langs nedkjørsel til garasje mot Ankerveien 12D (se bilde). Her må noe gjøres for å minske innsyn få det pent.



Vedtak: Tiltak for å lage en tett hekk

11 Valg av en person til å undertegne protokollen

Velges i møtet.

12 Eventuelt

Status dialog Merkantilbygg.

Tilkomst til garasjeanlegg Ankerveien 12

Sameiet Ankerveien 12 kan akseptere forslaget fra Sameiet Ankerveien 12 og Ankerveien 12E til endret tilkomst til garasjeanlegget til Ankerveien 12 under følgende forutsetninger:

Forutsetninger til utførelse

- **Svingen må ha 6.0 meter radius** målt fra det punktet som er:
  - 6.0m fra thujahekken ved 12E
  - 90 grader på muren/veien opp fra garasjen
  - Tangerer enden på muren

- Det må legges kantstein på 11 cm på utsiden av hekken på begge sider av veien fra garasjen og opp til hovedveien og **bredden på veien må være 3.0 meter** fra kantstein til kantstein

- Øvrige forutsetninger til utførelse:
  - Svingen må doseres til å være plan
  - Veien må ha varmekabler og lys
  - Det må opparbeides hensiktsmessig drenering

Forutsetninger for finansiering og regulatoriske forhold

- Merkantilbygg **dekker alle kostnader** for endring/utbedring av veien inkludert varmekabler og belysning

- Merkantilbygg er ansvarlig for **tinglysning av veirett** som sameiet Ankerveien 12 har i dag samt enerett til å disponere tomtearealet som er på Ankerveien 12 sin side av veien (hvor blant annet søppelkassene står i dag)

- Merkantilbygg er ansvarlig for at alle endringer omsøkes og godkjennes av relevante myndigheter og er i **henhold til offentlige krav/reguleringer**

Andre forutsetninger:

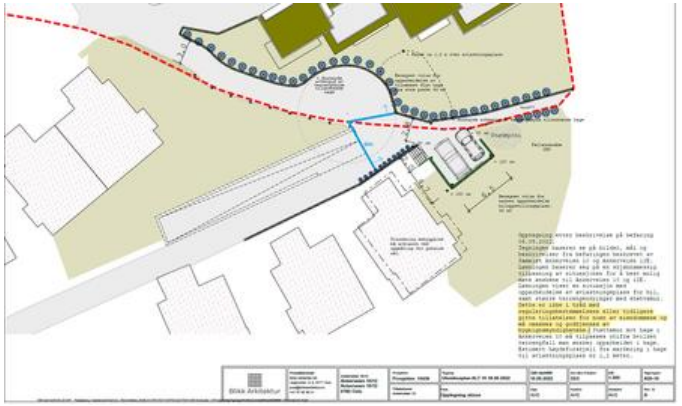
- Styret i Ankerveien 12 forbeholder seg retten til å godkjenne endelig løsning etter nøyaktig oppmåling i terrenget og detaljtegninger fra entreprenør

- Det iverksettes ikke noe arbeid før forutsetningene for finansiering og regulatoriske forhold er avklart og godkjent av styret i Ankerveien 12

- Gangstien mellom Ankerveien 12E og Ankerveien 10 må ikke være smalere enn den er i dag (det må f.eks gå an å komme igjennom med en barnevogn/sykkelvogn)

- Varmekabler utenfor 12E må tilkobles el-anlegget for deres hus (mens vamekablene for veien koples til sameiets el-anlegg)

Bilde 1:



Bilde 2:



Merk: Bilde noe unøyaktig (skal være 90 grader som illustrert)

HUSORDENSREGLER SAMEIET ANKERVEIEN 12

(generalforsamling 28. mai 2018)

§ 1 Beboers plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til garasjeanlegg. Beboerne plikter å underrette representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende på sameiets fellesarealer og garasjeanlegg slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 2 Fellesarealer

Fellesarealer, trappeoppganger, garasje og bodarealer må ikke belemres med gjenstander. Rømningsveier/veier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal kastes i søppelsorteringsanlegget. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt.

Reklame / uønsket post skal ikke kastes på bakken ved postkassene/ søppelsorteringsanlegget, men kastes i søppelsorteringsanlegget for papir.

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer i.e. garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på fellesområder.

Det er ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk, sette på glasstak over inngangsdør eller andre bygningsdeler eller fasader utover de vedtekter som fremkommer i styrets vedtekter §6. Den enkelte sameier kan heller ikke beplante på sameiets eiendom uten godkjennelse fra styret. Er det uklarheter / ønske omkring endring av uteseende / fasade etc. bes dere kontakte styret.

Dør / port inn til fellesarealer i.e. garasjeanlegg skal alltid holdes låst.

Styret kan, etter skriftlig søknad fra seksjonseier, tillate beplantning på fellesområder. Dersom styret tillater beplantning skal seksjonseier selv påta seg ansvar for alt nødvendig vedlikehold og beplantning. Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen og den skal være i tråd med de retningslinjer som er gitt av sameiet til enhver tid både hva angår høyde og utseende. Videre skal seksjonseier videreformidle denne vedlikeholdsplikt ved et eventuelt salg av enhet. Brudd på dette behandles som et brudd på husordensreglene.

Styret har inngått avtale med vaktmester som vil vedlikeholde grøntareal for hele sameiet, beløp deles på samtlige enheter.

Alle utelys og utendørs lysdekorasjoner skal være konstant lysende, ikke blinkende.

For å stimulere til et hyggelig og attraktivt bomiljø, forplikter alle beboere seg til å unngå sjenerende adferd.

§ 3 Boder i garasjeanlegg

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller området ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 5 Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre.

§ 6 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det tas hensyn til de andre bygningene ved bruk av uteområde / takterrasse / terrasse. Det betyr at støyende aktiviteter ikke kan foregå i dette tidsrommet. På søn- og helligdager er støyende arbeid som kan være til sjenanse for andre ikke tillatt.

Fest / arrangement utover natteroens retningslinjer bes varsles til øvrige beboere en uke før.

§ 7 Parkering

Tre stykk parkeringsplasser er reservert de tre bakerste hus nærmest parkering.

Øvrige parkeringsplasser er forbeholdt gjesteparkering.

§ 8Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov på fellesarealene.

§ 9 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til huset. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler

for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 10 Endringer

Ved årsmøtet / generalforsamling kan husordensreglene endres dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

§ 11 Øvrig

Vennligst se styrets vedtekter for mer informasjon.

Kapittel oppset

Brukstillatelse og bygningstegninger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 06.11.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201216610-177 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Magnus Elton Veflen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANKERVEIEN 12	Eiendom:	33/220/0/0
Tiltakshaver:	ANKERVEIEN 12 AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Ankerveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av eneboliger, hus 4 til 6, mottatt 29.09.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 4, 5 og 6 og for underjordisk parkeringsanlegg. Brukstillatelsen omfatter ikke balkonger og takterrasser.

Gjenstående arbeider

Eventuelle mindre arbeider i forbindelse med utfall av saksbehandling av søknad om endring. Ingen av endringene det søkes om har innvirkning på sikkerhetsnivået til tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2018.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1. Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9

- Oppdatert gjennomføringsplan Dere må vise når dere skal motta samsvarserklæring/kontrollerklæring fra prosjekterende/utførende/ kontrollerende

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

firma. Kryss av i riktig kolonne.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201216610

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

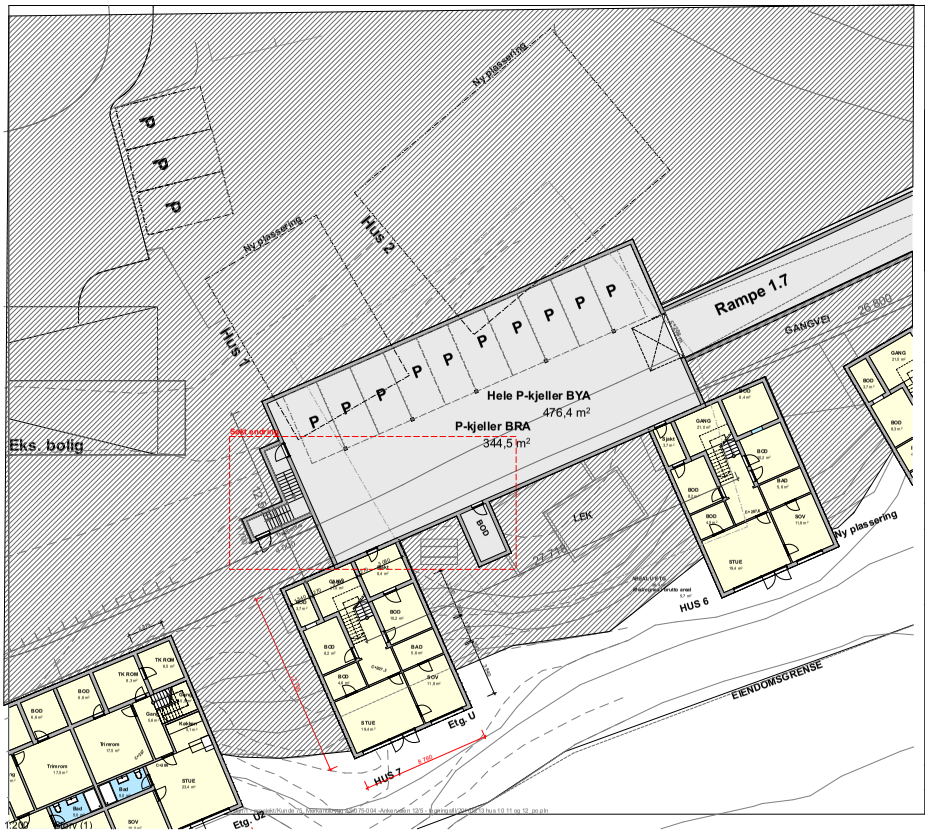
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2017 av:

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ANKERVEIEN 12 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, jr@merkantilbygg.no



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
E1-13	14

Type tegning: Plan. Pkjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
14	04.05.17	Endringsmelding	CFM	PO
13	09.03.17	Div. Endringer	CFM	PO
12	12.04.16	Rev hus 8 og 9	CFM	HB
11	07.04.16	NY plassering trapp fra p-kjeller	CFM	HB
10	06.01.16	NY plassering p-kjeller	CFM	HB
09	14.12.15		CFM	HB
08	19.11.15		CFM	HB
07	20.10.15		CFM	HB
06	29.05.15		CFM	HB
02	02.07.13	RAMMESØKNAD	CFM	JT

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppe m:

●	ARK:	Arkitekt	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringmelding

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:
Ankerveien 12 AS
Ankerveien 12
9 NYE BOLIGER
Ankerveien 12 Hus 1-9
Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
CFM	JT

Filnavn: 20 16 12 13 hus 10 11 og 12_pp.pln

Tegning oppsatt: 10.06.2013

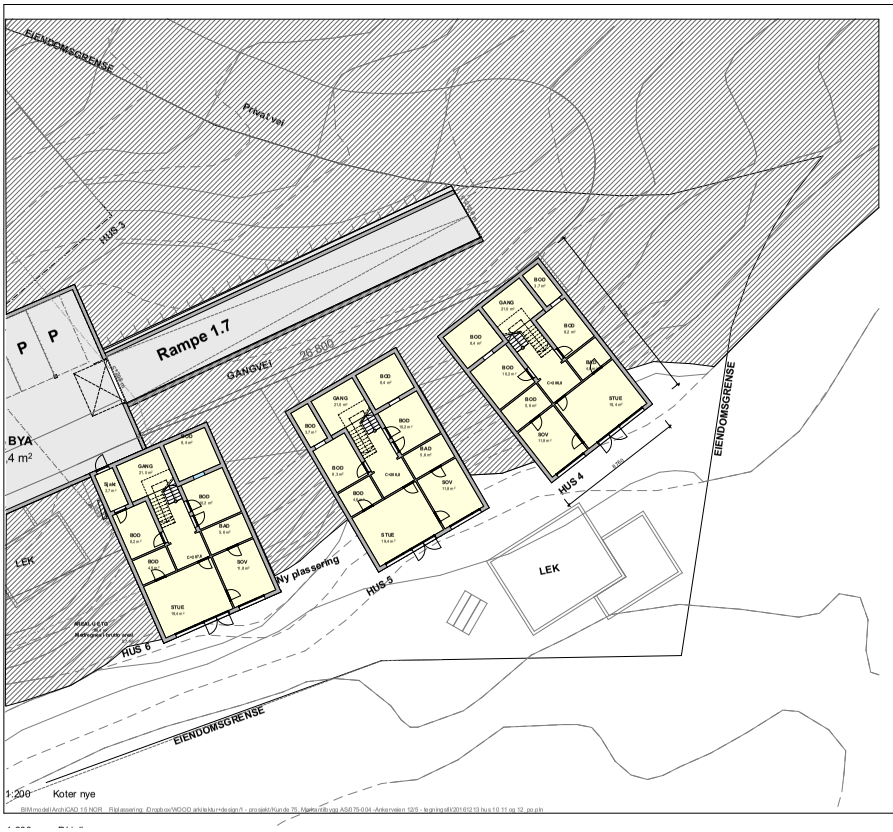
Målestokk: 1:200 A3

Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosj.tilknr. for prosjektterrendefav
075.004	E1-13	

Type tegning: Plan. Pkjeller



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
E1-08	14

Type tegning: Plan U. Etasje, Hus 4,5 og 6

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
14	04.05.17	Endringsmelding	CFM	PO
13	09.03.17	Div. Endringer	CFM	PO
12	12.04.16	Rev hus 8 og 9	CFM	HB
11	07.04.16	NY plassering trapp fra p-kjeller	CFM	HB
10	06.01.16	NY plassering p-kjeller	CFM	HB
09	14.12.15		CFM	HB
08	19.11.15		CFM	HB
07	20.10.15		CFM	HB
06	29.05.15		CFM	HB
02	02.07.13	RAMMESØKNAD	CFM	JT

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	Arkitekt	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringmelding

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:
Ankerveien 12 AS
Ankerveien 12
9 NYE BOLIGER
Ankerveien 12 Hus 1-9
Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
CFM	JT

Filnavn: 20 16 12 13 hus 10 11 og 12 _po.pln

Tegning oppsatt: 10.06.2013

Målestokk: 1:200 A3

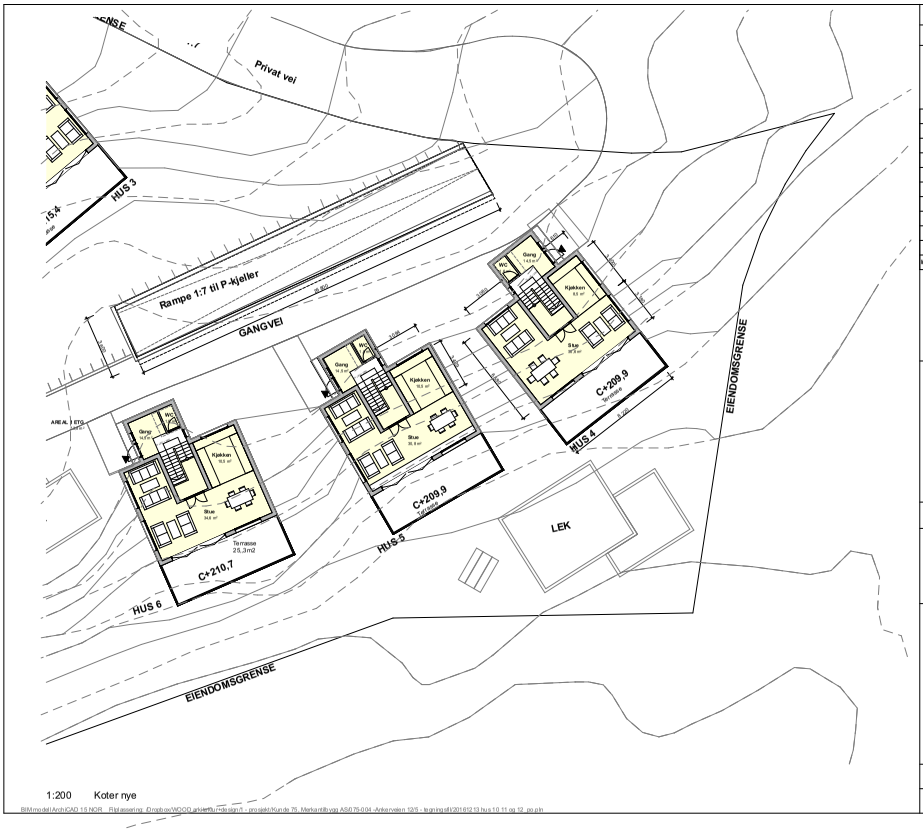
Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosj.tilknr. for prosjektterreterlev
075.004	E1-08	

Type tegning: Plan U. Etasje, Hus 4,5 og 6

BIM model ArchiCAD 15 NOR Filplassering: D:\opplev\WOOD arkitektur+design\1 - prosjekt\Kunde 75_Nøkkeltrillbygg AS\075-004 -Ankerveien 12\5 - tegninger\til\20160213 hus 10 11 og 12 _po.pln



BIM modell ArchiCAD 15 NOR - Fil plassering: D:\cadbox\WOOD arkitektur+design\1 - prosjekt\Kunde 75, Markantilbygg AS\075-004 -Ankerveien 12\5 - tegning\dll\2016\12 13 hus 1 0 11 og 12 _po.pln

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
E1-05	14

Type tegning:
Plan 1. Etasje Hus 4,5 og 6

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
14	04.05.17	Endringsmelding	CFM	PO
13	09.03.17	Div. Endringer	CFM	PO
12	12.04.16	Rev hus 8 og 9	CFM	HB
11	07.04.16	NY plassering trapp fra p-kjeller	CFM	HB
10	06.01.16	NY plassering p-kjeller	CFM	HB
09	14.12.15		CFM	HB
08	19.11.15		CFM	HB
07	20.10.15		CFM	HB
06	29.05.15		CFM	HB
02	02.07.13	RAMMESØKNAD	CFM	JT

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	Arkitekt	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase:
Endringmelding

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:
Ankerveien 12 AS
Ankerveien 12
9 NYE BOLIGER
Ankerveien 12 Hus 1-9
Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
CFM	JT

Filnavn:
20 16 12 13 hus 10 11 og 12 _po.pln

Tegning oppsatt:
10.06.2013

Målestokk:
1:200 A3

Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjektterreleverer
075.004	E1-05	

Type tegning:
Plan 1. Etasje Hus 4,5 og 6



Tegningsnr.:	E1-06
Revisjon nr.:	14
Type tegning:	Plan 2. Etasje, Hus 4,5 og 6

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
14	04.05.17	Endringsmelding	CFM	PO
13	09.03.17	Div. Endringer	CFM	PO
12	12.04.16	Rev hus 8 og 9	CFM	HB
11	07.04.16	NY plassering trapp fra p-kjeller	CFM	HB
10	06.01.16	NY plassering p-kjeller	CFM	HB
09	14.12.15		CFM	HB
08	19.11.15		CFM	HB
07	20.10.15		CFM	HB
06	29.05.15		CFM	HB
02	02.07.13	RAMMESØKNAD	CFM	JT

Lokalisering:

N

Prosjekterende/gruppe m:

●	ARK:	Arkitekt	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase:
Endringmelding

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:
Ankerveien 12 AS
Ankerveien 12
9 NYE BOLIGER
Ankerveien 12 Hus 1-9
Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
CFM	JT

Filnavn:
20 16 12 13 hus 10 11 og 12 _po.pln

Tegning oppsatt:
10.06.2013

Målestokk:
1:200 A3

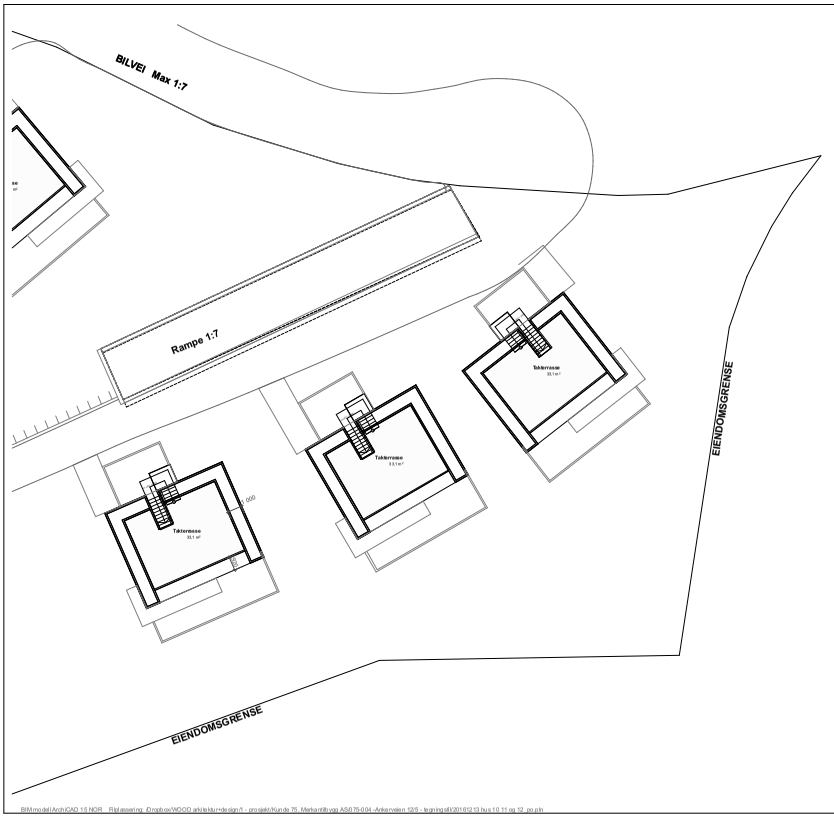
Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektdel for prosjektterrenderlov
075.004	E1-06	

Type tegning:
Plan 2. Etasje, Hus 4,5 og 6

BIM modell ArchiCAD 15 NOR - Filplassering: Dropbox\WOOD arkitektur+design\1 - prosjekt\Kunde 75. Merkantilbygg AS\075.004 -Ankerveien 12\5 - tegning\all\20161213 hus 10 11 og 12 _po.pln



BIM modell ArchiCAD 15 NOR - Filplassering: D:\opplev\WOOD arkitektur+design\1 - prosjekt\Kunde 75, Merkantilbygg AS\075-004 -Ankerveien 12\S - tegninger\fil\20161213 hus 10 11 og 12_po.pln

Tegningsnr.: E1-07

Revisjon nr.: 14

Type tegning: Plan. Takplan, Hus 4,5 og 6

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
14	04.05.17	Endringsmelding	CFM	PO
13	09.03.17	Div. Endringer	CFM	PO
12	12.04.16	Rev hus 8 og 9	CFM	HB
11	07.04.16	NY plassering trapp fra p-kjeller	CFM	HB
10	06.01.16	NY plassering p-kjeller	CFM	HB
09	14.12.15		CFM	HB
08	19.11.15		CFM	HB
07	20.10.15		CFM	HB
06	29.05.15		CFM	HB
02	02.07.13	RAMMESØKNAD	CFM	JT

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	Arkitekt	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringmelding

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:
Ankerveien 12 AS
Ankerveien 12
9 NYE BOLIGER
Ankerveien 12 Hus 1-9
Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
CFM	JT

Filnavn: 20161213 hus 10 11 og 12_po.pln

Tegning oppsatt: 10.06.2013

Målestokk: 1:200 A3

Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.: 075.004

Tegningsnr.: E1-07

Type tegning: Plan. Takplan, Hus 4,5 og 6

Prosjektnr. for prosjektterreleher:

Kartverket

NORDVIK FROGNER
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-3349/18
Vår referanse: 1657172/8437423
Bestilling: C1 2018-11-08 58

Dato
08.11.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25808	105	21.11.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	220	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Willy Mohn. 21 NOV. 1978

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING
21/9 78.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Ankerveien 12 gnr. 33 bnr. 220 i Oslo.

~~Mxxxxx~~ Hus 1 t.o.m.hus 11.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Dagaliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.o m.

~~Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hver den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.~~

~~Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.~~

~~Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).~~

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. ~~Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.~~
4. ~~Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.~~

....., den ..... 19.....

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 14 mai. 19 78

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 21982/77. Andvord.

Avskrift bekreftes

Kartverket

NORDVIK FROGNER
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-3349/18
Vår referanse: 1657170/8437413
Bestilling: C1 2018-11-08 56

Dato
08.11.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12447	105	9.5.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	220	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

12447

- 9 MAI 1979

Rett kopi bekreftes

E R K L Æ R I N G

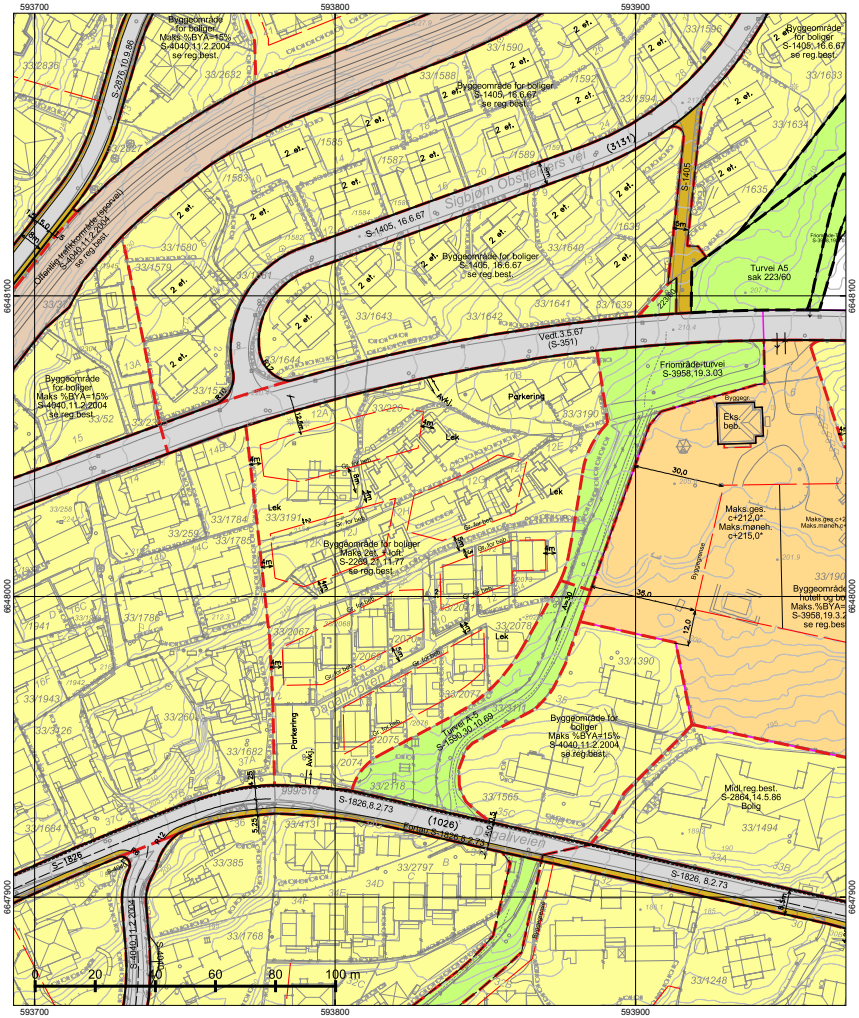
Undertegnede, som eier av Ankerveien 12, gnr. 33, bnr. 220, avgir følgende erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

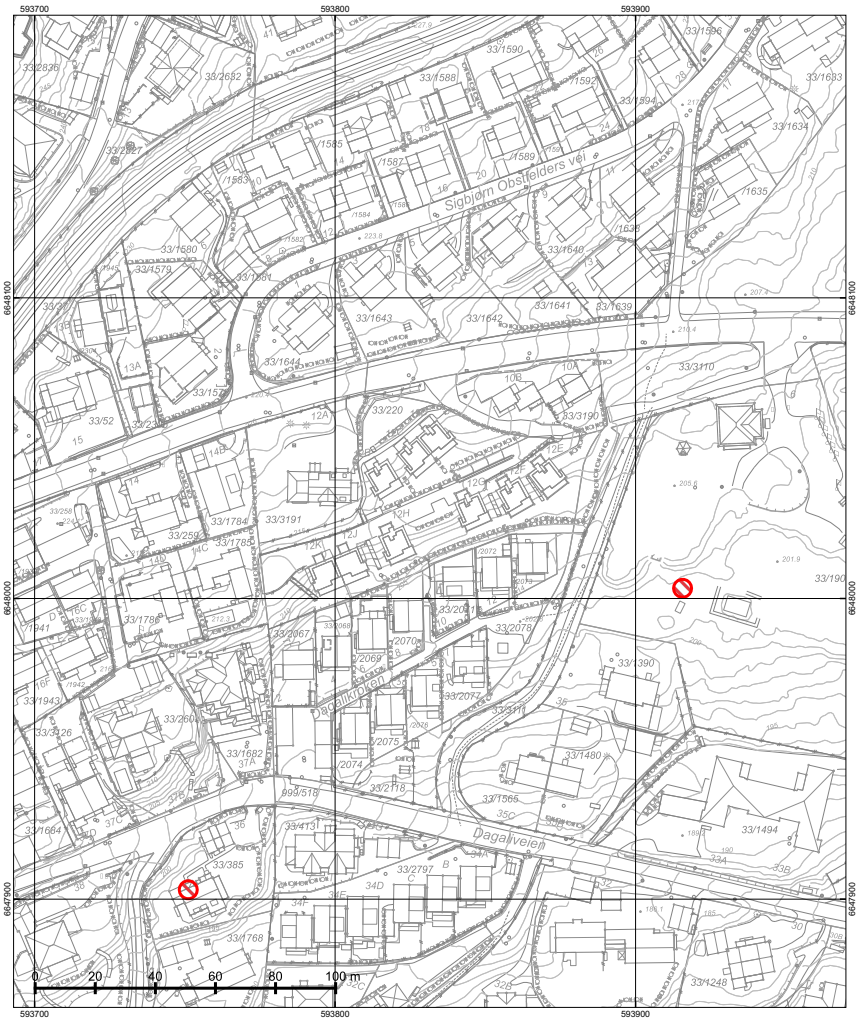
Eier av gnr. 33, bnr. 220, gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parseller, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eieren er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles, og at forholdet gjøres kjent for kjøper ved salg.

Oslo, den 7 mai 1979

Avskriftens riktighet bekreftes


593700
593800
593900
6648100
6648000
6647900
Byggeområde for boliger Maks %BYA=15% S-4040,11.2.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1405, 16.6.67 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1405, 16.6.67 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1405, 16.6.67 se reg.best.
Turvei A5 sak 223/60
Vedl.3.5.67 (S-351)
Friområde/turvei S-3958,19.3.03
Parkering
Byggeområde for boliger Maks %BYA=15% S-4040,11.2.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.%BYA=15% S-4040,11.2.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks %BYA=15% S-4040,11.2.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.%BYA=15% S-4040,11.2.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks %



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

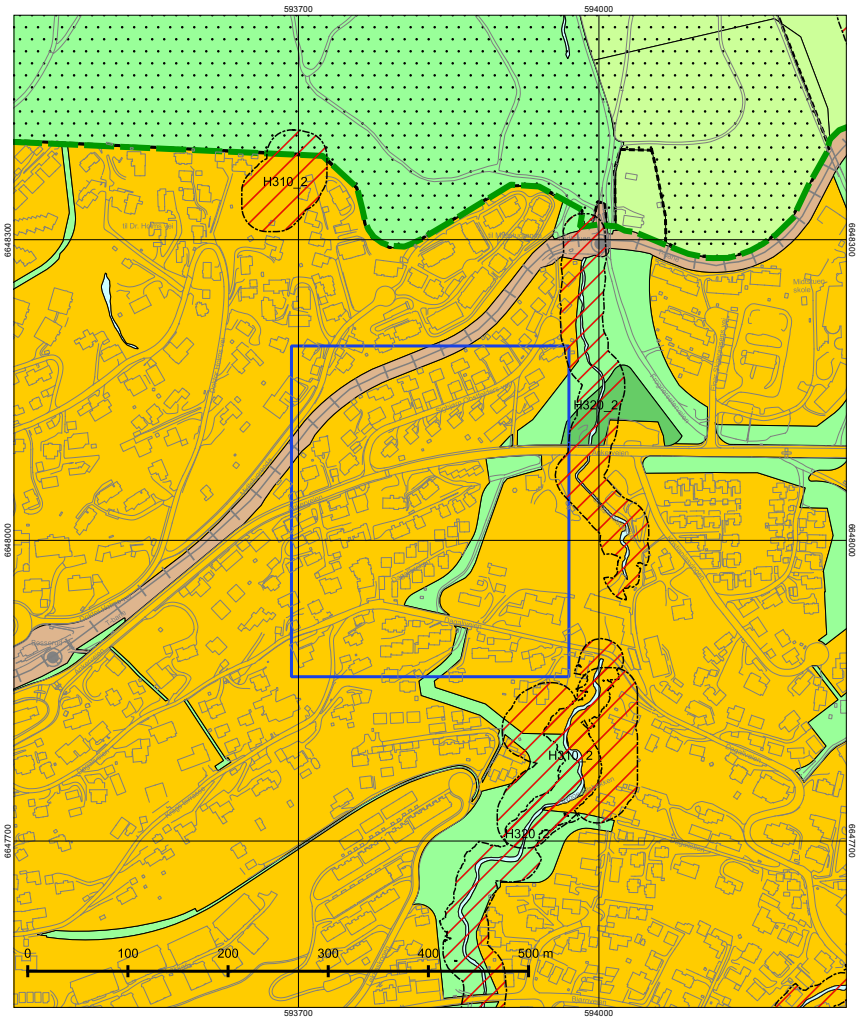
Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146415/ 86516500
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: ANKERVEIEN 12F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/220

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146415/86516500
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2269

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.33 bnr.3 og 220, Ankerveien, byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 21.11.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701403
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN GNR. 33, BNR. 3 OG 220, ANKERVEIEN 12- BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER; OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området kan bebygges med 21 boligenheter, hver i maks. 2 etasjer + loft. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 0,25.

§ 3. Fellesarealene skal være felles for alle eiendommene innenfor reguleringsområdet.

§ 4. Den nåværende gamle Ankervei og tilhørende forstøtningsmur skal innpasses i planen.

§ 5. På de interne gangveiene skal det kun tillates nødkjøring.

§ 6. Før byggetillatelse kan gis, skal det kun ligge godkjent bebyggelsesplan som blant annet viser tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i fellesanlegg etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn plan for den ubebygde del av tomten, derunder fellesarealene, ifølge paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 8. Eventuell nettstasjon skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Didrik Gundersen
ANKERVEIEN 12F

Dato: 05.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516499
8669391

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 220

Vi viser til bestilling av 20250805 for ANKERVEIEN 12F.

GNR. 33 BNR. 220

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1910.

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

4116 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

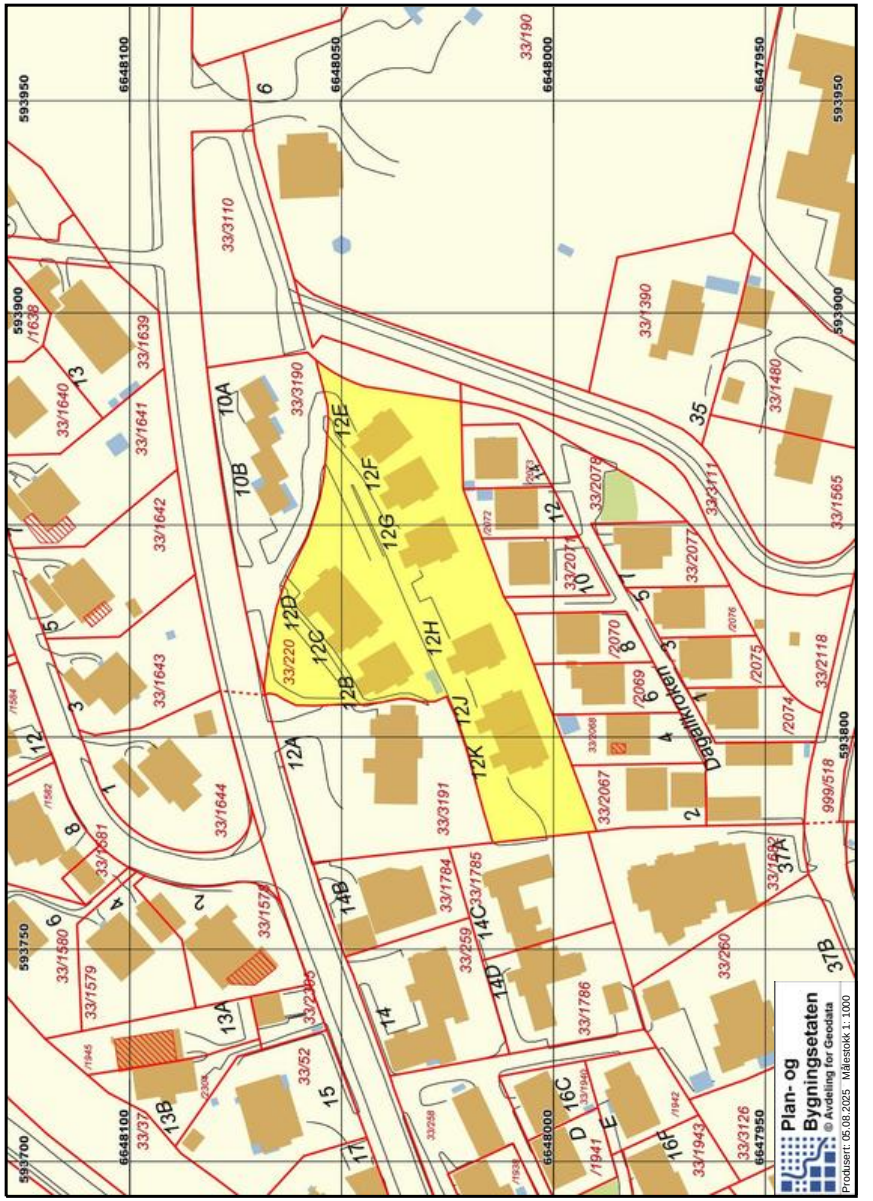
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

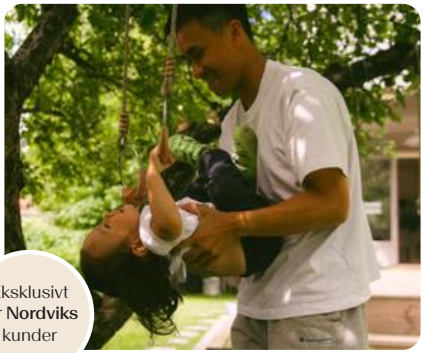
Kontakt

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

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0104/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ankerveien 12F 0782 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 220, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 220, snr 11 (ideell andel 1/10) 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no