PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ANKERVEIEN 100B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

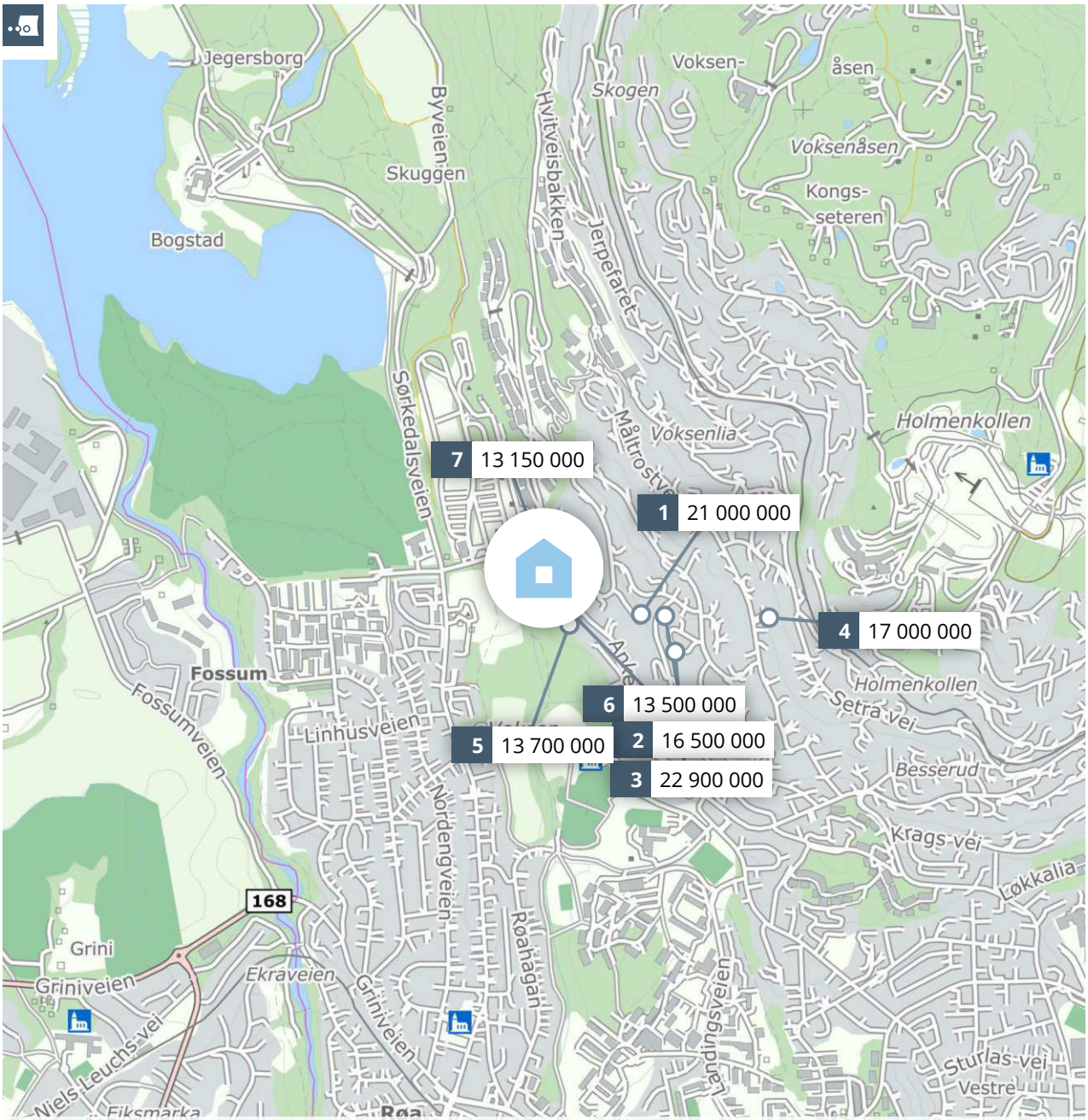
Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ANKERVEIEN 100 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Sandaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ankerveien 100 B, 0766 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 27 BNR 2373 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOKSEN

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	59 774
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	266 m²	6 m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt						331 m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nils Collett Vogts vei 8 J 262 m² 1976 1 594 m² 4 sov	08.10.2025	23 000 000	**21 000 000**	0	21 000 000	**80 153**
2	Olav Aukrusts vei 65 215 m² 1996 1 068 m² 4 sov	10.06.2024	16 950 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**76 744**
3	Nils Collett Vogts vei 76 A 289 m² 2024 1 032 m² 5 sov	26.02.2025	22 900 000	**22 900 000**	0	22 900 000	**79 239**
4	Måltrostveien 13 B 237 m² 1989 834 m² 4 sov	22.09.2025	17 500 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**71 730**
5	Ankerveien 90 B 184 m² 2024 3 427 m² 4 sov	10.09.2025	14 490 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**74 457**
6	Ankerveien 90 K 186 m² 2024 3 427 m² 4 sov	10.02.2025	13 500 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**72 581**
7	Ankerveien 98 C 163 m² 2010 1 377 m² 4 sov	15.10.2024	12 900 000	**13 150 000**	0	13 150 000	**80 675**

Arkitekttegnet enebolig i kjede over tre plan med moderne uttrykk, gode lysforhold og gjennomgående god standard. Boligen har store vindusflater og ekstra god takhøyde i hovedetasjen, som gir en luftig og behagelig romfølelse.

Eiendommen er godt vedlikeholdt og vesentlig oppgradert i 2022/2023, med kvalitets materialer og stilrene løsninger. Uteområdene er attraktive med en stor, skjermet terrasse på ca. 36 kvm samt veranda på begge sider av boligen som gir gode solforhold gjennom dagen.

Boligen fremstår som innholdsrik og funksjonell, med fleksible bruksmuligheter og en planløsning som passer både store og små.

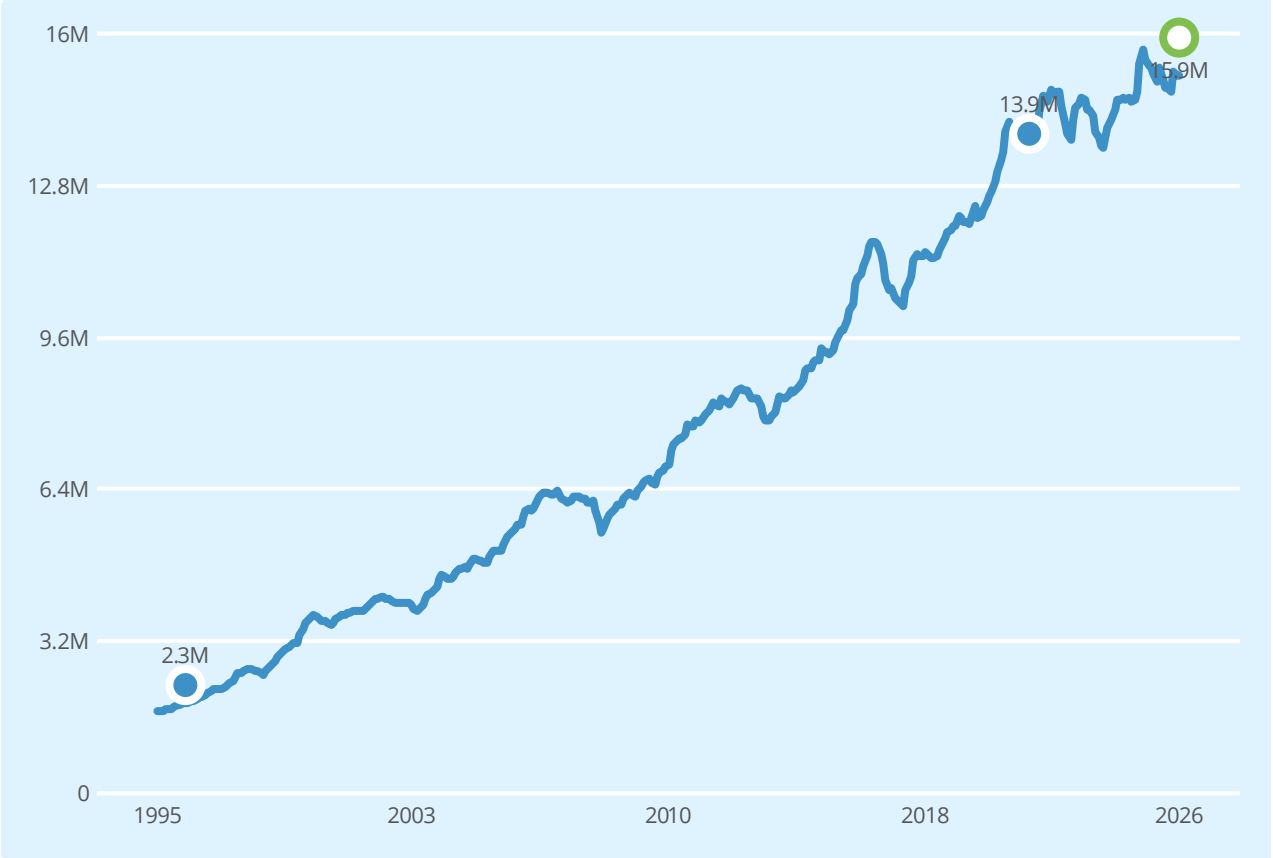
Garasjeplass, biloppstillingsplass og utvendig bod. En moderne og lettstelt bolig med gode kvaliteter og en attraktiv helhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.06.2021		15.09.2021	13 900 000	13 900 000	0	13 900 000
23.07.1996		23.07.1996	-	2 300 000	-	2 300 000

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

48
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
131
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

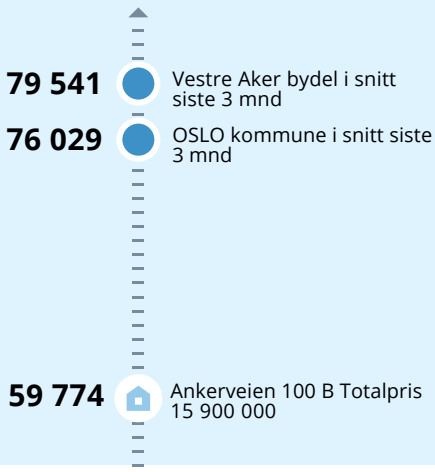
42
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
110
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

EK TAKST

Arkitekttegnet enebolig i kjede.

Ankerveien 100 B, 0766 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2373

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1123 **Eiendomsverdi ref nr:** FA7039

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en arkitekttegnet enebolig i kjede, over tre plan, med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Boligen holder god standard og fremstår med lite slitasje på overflatene.
Kjøkkenet er romslig og velutstyrt, med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og spiseplass. Boligen har tre soverom, tre flislagte bad, et separat toalettrom samt badstue.
I tillegg har boligen kjellerstue og et innredet rom. Begge soverommene i 2. etasje har direkte tilgang til bad. Det er også adkomst til veranda fra begge sider av huset.

Arkitekttegnet enebolig i kjede. - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Takene er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
Vinduer i kjeller er av 3-lags isolerglass. I 1. og 2. etasje er det vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. I stuen i 1. etasje er det i tillegg to Velux-vinduer.
Boligen har hovedinngangsdør i teak, malt på innsiden, samt malt ytterdør til kjelleretasjen. Det er også flere balkongdører.
Boligen har to tilnærmet like balkonger, plassert på hver sin side av bygningen.
Fra kjøkken og spisestue er det utgang til terrasse med dekke i Kebony. Terrassen er utstyrt med markise, og det er videre adkomst til utvendig bod fra terrassen.

INNVENDIG Gå til side

I boligens 1. etasje er det parkett i alle rom, med unntak av toalettrom, entré og gang som har flislagte gulv. Veggene er malte, og himlingene er kledd med panel. Deler av etasjen ble pusset opp i 2022/2023.
I 2. etasje er det parkett på gulv, malte og glatte veggflater samt panel i himling. Badet er flislagt.
I kjelleren er gulvene belagt med fliser og parkett, mens bod har betonggulv. Veggene har malte, glatte flater, og himlingene er kledd med malte panelplater.
Kjelleren har betongfundament, mens øvrige etasjer har trebjelkelag. Boligen har en toløps teglsteinspipe som er pusset og slemmet over tak. Det er installert ildsteder i begge stuer i 1. etasje.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Romslig kjøkken med god sitteplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og kjøkkenøy fra Poggenpohl.
Gulvet er flislagt, veggene har malte, glatte flater, og himlingen er slett malt med dimbare LED-spotter som belysning. Benkeplaten er i laminat, og mellom benkeplate og overskap er det montert glassplater på malt vegg.
Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass. Det er utgang til terrasse fra kjøkkenet.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte til det fri. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré er det adkomst til toalettrom. Rommet har flislagte vegger og gulv, samt slett, malt himling. Toalettet er vegghengt, og det er en mindre servant med vegghengt underskap og speil over. Rommet har naturlig ventilasjon via kanal, med tilluft fra luftespalte i vindu.

Fra badet i kjeller er det videre adkomst til badstue. Badstuen har panel på vegger og benker. Det er ventilasjon fra badstuen til dusjrommet, og belysning i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er benyttet både kobberrør og plast rør-i-rør-system til de ulike våtrommene. Til badet i 2. etasje er det installert rør-i-rør-system, mens øvrige vannrør i hovedsak er av kobber.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på badet og kjøkkenet. Disse avløpsrørene leder til soilrørene (hovedavløpsrørene) av PVC .
Boligen har naturlig ventilasjon
På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter Sikringskap med automatsikringer. Hovedsikringer er på 50 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Drenering er etablert i 2022. Taknedløp ledes bort via dreneringsrør i grunnen.

Grunnmuren består av ca. 25 cm sementhullstein, som er slemmet og behandlet med goudron. Over terreng er veggene oppført i lettbetongblokker med pusset overflate (ref. plan- og byggesak).

Tomten er planert og tilnærmet flat, med beplantning av gress, busker og trær. Det er svak helning ned fra Ankerveien.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Arkitekttegnet enebolig i kjede.

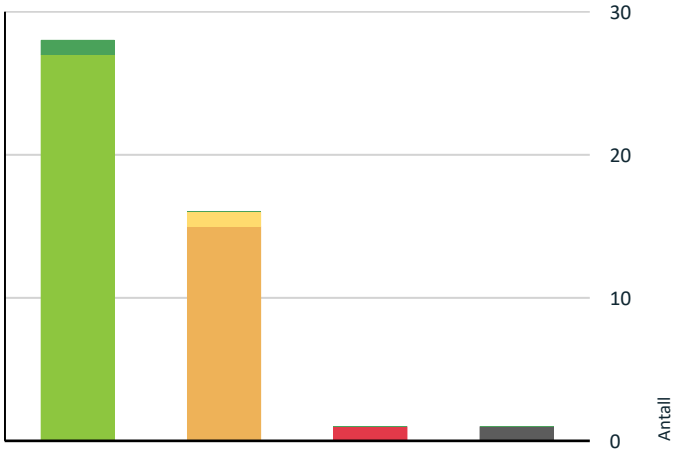
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ferdigattest datert 02.10.1984.
Takstmann har ikke motatt byggetegninger for kjeller eller loft og disse er ikke sjekket opp mot offentlige tegninger.
Tegninger motatt for første etasje stemmer overens med dagens bruk.
Rom i kjeller er ikke søkt bruksending på, ikke godkjent for varig opphold.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

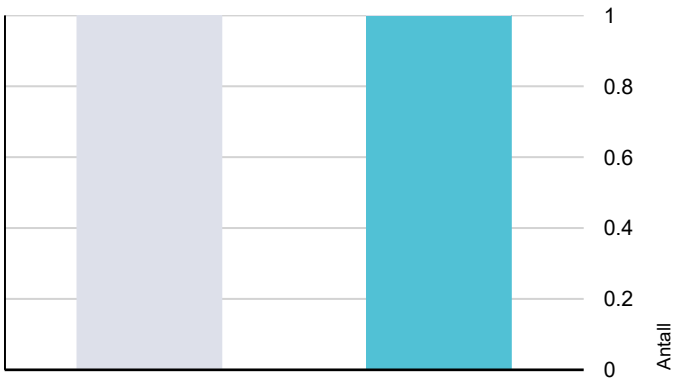
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Arkitekttegnet enebolig i kjede.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad med vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Tilstandsrapport

ARKITEKTTEGNET ENEBOLIG I KJEDE.

Byggeår
1983

Standard
Boligen går over tre plan. Kjelleren inneholder trapperom, bad/vaskerom, badstue, kjellerstue, tre boder og soverom. Trapp leder opp til 1. etasje, som består av entré, toalettrom, kjøkken, stue og spisestue, samt utvendig bod.
I 2. etasje er det trapperom, bad og to soverom med utgang til veranda.
Boligen holder normal god standard, med normal bruksslitasje på overflater.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt og har gjennomgått flere store moderniseringer de siste årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med betongtakstein. Taket ble vasket, impregnert og rengjort i 2022.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det ble ikke ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta befaring fra stige eller bevege seg på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er avdekket. Nærmere undersøkelser anbefales utført av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

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

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



TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket i 2. etasje er lukket med takpanel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Det er utført fuktsøk med protimeter uten at det ble registrert indikasjoner på fukt i taket. Det ble i tillegg løftet to takstein for kontroll av underliggende konstruksjon, uten at det ble observert tegn til fukt eller skader i de undersøkte områdene. Undersøkelsen er begrenset, og det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik som ikke er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i kjeller er av 3-lags isolerglass og ble installert i 2022. Alle vinduene i kjelleren er skiftet ut, og det er etablert større lysgrav for å tilfredsstille krav til rømningsvei.
I 1. og 2. etasje er det vinduer med store glassflater. Vinduene er av 2- og 3-lags isolerglass fra 1983.
I stuen i 1. etasje er det montert to Velux-vinduer, og det er også Velux-vindu i trappegang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er 20–30 år ved korrekt montering, bruk og vedlikehold. Det settes tilstandsgrad 2 på grunn av alder, samt registrert slitasje og skader på Velux-vinduet i trappegangen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Flotte og store velux vinduer som slipper inn mye lys.



Vinduer er kontrollmålt for fukt eller råte.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør i teak, malt på innsiden.
Til kjelleretasjen er det montert malt ytterdør fra 2022.
Balkongdører er med 3-lags isolerglass fra 1983 (balkongdører får Tg2 grunnet alder)
Alle dører åpner og lukker tilfredsstillende, men låsen på én dør er treg og det må påregnes utskifting av låsekasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



En av to balkongdører i 2 etg.



Hovedinngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har to nesten identiske balkonger, plassert på hver sin side av bygningen.

Begge balkongene har tredekke og massivt rekkverk av tre. Balkongene er delvis overbygde; den ene har utsikt over inngangspartiet og tilgang fra hovedsoverommet, mens den andre har tilgang fra et annet soverom og gir utsikt over hagen.



Utvendig terasse til å nyte morgensolen på.

TG 1 Garasje og parkering.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er 2 parkeringsplasser på felles tomteparsell, og en del av oppkjørselen har varmekabel. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er el-bil lader ved inngangen med egen kurs.
Garasjen er oppmålt til 15 kvm og har manuel garasjeport. Garasjen som er uisloert har grusdekke. Garasjeporten er målt til 195 høyde.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



TG 1 Vedbod

Beskrivelse

Fra terrassen er det tilgang til en bod på 6 kvm, som er skjermet av en spilevegg. Bodens gulv er dekket med fliser, og spileveggen vender mot terrassen.



Utvendig praktisk bod.

TG 1 Utvendig terasse

Beskrivelse

Fra kjøkkenet og spisestuen leder en balkongdør ut til romslig terrasse med dekke av Kebony. Terrassen er målt til 36 kvm og er sørvestvendt. Det er markise over sittegruppen.
Fra terrassen er det tilgang til en utvendig bod for praktisk lagring. Lysgropen ned til kjeller er godt sikret med rekkverk.



Stor solfylt terasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I boligens 1. etasje er det parkett i alle rom, med unntak av entré og gang som har fliser (60x60 cm), samt toalettrom som også har flislagte gulv. Det er registrert enkelte løse fuger ved peisovn.

Veggene består av malte platekledde flater og pusset mur, samt liggende panel i trappegang.

Himlinger er kledd med malt panel. Belysningen består av en kombinasjon av dimbare downlights, lamper og spottekasser.

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

TG 1 Overflater - 2 etg

Beskrivelse

2.etasje ble pusset opp i 2022/2023. Det er parkett på gulv, malte og glatte veggflater samt panel i himling. Badet er flislagt (se eget avsnitt). Det er garderobeskap på soverommene.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjelleren har betongfundament, mens øvrige etasjer har trebjelkelag. Det er utført stikkprøvekontroll av gulv med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker og bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved slike målinger.

Undersøkelsen er begrenset til utvalgte rom, og større avvik kan derfor forekomme i øvrige arealer. Følgende rom er kontrollert: soverom i kjeller, kjøkken og stue i 1. etasje, samt soverom i 2. etasje.

Målingene viste følgende avvik:

Soverom i kjeller: 5 mm avvik over 2 meter, totalt 6 mm i rommet
Stue i 1. etasje: 7 mm avvik over 2 meter, totalt 8 mm i rommet
Kjøkken i 1. etasje: 9 mm avvik over 2 meter, totalt 9 mm i rommet
Soverom i 2. etasje: 9 mm avvik over 2 meter, totalt 9 mm i rommet

Krav i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og 15 mm totalt i rommet. Måleresultatene ligger innenfor gjeldende krav.



Etasjeskille er målt og sjekket ved bruk av laser.

TG 2 Radon

Beskrivelse

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en toløps murtsteinspipe som er pusset og slammet over tak. I tillegg er det installert modulpeiser i begge stuene i første etasje.

Pipe over tak vil trenge overflate behandling,

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da det er avdekket løs puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å pusse pipe over tak.



Peisovn i stue (1.etg)



(Peisovn i tv stue (1.etg)



Pipe over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er gulvene belagt med fliser og parkett, og overflatene ble modernisert i 2022. Bod har støpt betonggulv. Veggene har malte, glatte flater, og himlingene er kledd med malte panelplater. Belysningen består av downlights og spottskinner. Overflatene fremstår med lite slitasje.

Takhøyden i kjeller er målt til ca. 215 cm, som er under dagens krav til romhøyde.

Det er utført fuktsøk med protimeter via tidligere etablerte hull i konstruksjonen mot grunnen, samt i inspeksjonsluker i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte saltutslag i flere rom i kjeller. Det er utført fuktsøk med protimeter, hvor det stedvis ble målt forhøyede fuktverdier i grunnmur.
Med bakgrunn i det omfattende dreneringsarbeidet som ble utført i 2022, vurderes saltutslagene imidlertid mest sannsynlig som restspor etter tidligere fuktforhold.
Se punkt drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en malt tretrapp som fører fra kjelleren til andre etasje. Trappen mangler rekkverk på én side og er åpen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad 3 settes da trappen mangler rekkverk på én side. Det er i tillegg registrert enkelte sprekker i overgang mellom trapp og vegg, samt noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD MED VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet ble overflateoppusset i 2022. Sluk, fliser og tettesjikt er fra ca. 2000 (ref. tidligere salgsoppgave). Det er badstue med adkomst fra badet.

Byggteknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn for vurdering av overflater og innredning, mens forskrifter fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for underliggende konstruksjoner.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD MED VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
På veggen er det fliser i størrelsen 20 x 25 cm, med malt innvendig tak. Det er montert lampe i taket og lys i speilet som lyskilde.
En stikkprøvekontroll av flisene er gjennomført for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad 2 settes da det er registrert sprukne fliser rundt toalett, samt at silikonfuger stedvis har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD MED VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det malte 30x30 cm fliser med varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 17 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som ikke er oppfylt.

Det er utført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke bom og løse fliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 er satt fordi fall til sluk er under kravspesifikasjonen. Badet fungerer imidlertid fint i dag, og en funksjonstest av dusjen har ikke avdekket større vannansamlinger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD MED VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet er oppgitt å være fra 2001 i en tidligere salgsoppgave, og tettesjiktet har dermed vært i bruk i mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre soilsluk i kjeller fra 2001.

KJELLER > BAD MED VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett samt vaskeromsinnredning med laminat benkeplate og overskap. Under benkeplaten er det opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjsonen er oppført med glassbyggestein. Det er veggmontert håndklevarm

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD MED VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er lufteventil inn til badstue. Tilluft fra luftespalte under dør.

Årstall: 2022



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD MED VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er gjennomført ved hjelp av Protimer med pigger. Det er på befaringstidspunktet og ved målepunkt ikke avdekket høyere fuktinnhold i bakenforliggende konstruksjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fuktsøk i bakenforliggende vegg bak dusjsonen.

2.ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2022. Dagens eier opplyser å ha kvitteringer som dokumentasjon på utført arbeid. Byggteknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med fliser i størrelse 30 x 60 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare LED-spotter.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle avvik, herunder manglende vedheft mellom flis og underlag. Undersøkelsen er begrenset, og det kan forekomme avvik ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er lagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften må det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, og dette er oppfylt.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som for eksempel manglende vedheft mellom flisene og underlaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dobbel servant i helstøpt utførelse, speil med belysning over servantene, badekar, vegghengt toalett samt åpen dusjløsning med takdusj og håndholdt dusj.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, i tillegg til tilluft fra luftespalten i døren og vinduet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Elektrisk vifte på badet.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2022 og omfattes fortsatt av garanti.

Vegger i våtsoner er plassert mot yttervegger, noe som medfører at hulltaking for kontroll av fukt i våtsone ikke er mulig.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll med protimeter, uten at det ble registrert avvik fra normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets tilstand.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig kjøkken med god sitteplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og kjøkkenøy fra Poggenpohl.
Gulvet er flislagt, veggene har malte, glatte flater, og himlingen er slett malt med dimbare LED-spotter som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:

Komfyr fra Siemens
Dampovn fra Siemens
Mikrobølgeovn fra Miele
Kaffemaskin fra Miele
Induksjonstopp fra Siemens (knust platetopp)
Oppvaskmaskin fra Asko
Kombiskap med isbitmaskin fra LG
Avtrekksvifte med avtrekk til det fri fra Miele
Fryseskap fra Electrolux

Mellom benkeplate somer av lamiant og overskap er det montert glassplater på malt vegg.
Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass. Det er utgang til terrasse fra kjøkkenet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.





Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra badet i kjelleren kommer man inn til et badstuerom med badstupanel på vegger og benker. Det er ventilasjon fra badstuen inn til dusjrommet, og lys i taket. Badstuen er ikke funksjonstestet.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entreen kommer man til toalettrom som ble pusset opp i 2024.

Rommet har 75x30 cm fliser på veggene og 50x30 cm fliser på gulvet. Taket er slett og malt, med to spotter. Toalettet er vegghengt, og det er en mindre vask med vegghengt underskap, samt et stort rundt speil over vasken. Rommet har naturlig ventilasjon med luftekanal og tilluft fra en luftespalte i vinduet og under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad 2 settes da toalettrommet har naturlig ventilasjon. Toalettet mangler synliggjøring av lekkasje, og det er registrert at silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg stedvis har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

et er benyttet både kobberrør og plast rør-i-rør-system til de ulike våtrommene. Til badet i 2. etasje er det installert rør-i-rør-system i forbindelse med renovering i 2022, mens øvrige vannrør i hovedsak er av kobber.

Det er etablert utvendig kran med tilhørende stoppekran plassert i inspeksjonsluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

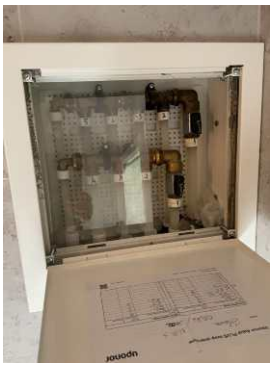


Stoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport



Stoppekran til utvendig krane.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på badet og kjøkkenet. Disse avløpsrørene leder til soilrørene (hovedavløpsrørene) av PVC .

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
I kjelleren er det installert to elektriske vifter på ytterveggene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med stedvis panelovner og gulvvarme.

Det er gulvvarme på alle bad, alle flislagte gulv i første etasje og i hele kjelleren, unntatt boder.
i tillegg er det modulpeiser i begge stuene i første etasje.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Hovedsikringer er på 50 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det ble montert en el-bil lader med egen kurs i 2021.
Det er ikke fremlagt andre samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at dette er utført i løpet av de siste fem årene.

    Det anbefales å montere beskyttelsesdeksel i sikringsskapet. Det er også registrert vegg termostater til varmekabler uten deksel.
    Døren til sikringsskapet kan ikke åpnes helt, da det er plassert en garderobestang som hindrer full åpning.

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Eneboligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal.

I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer brann - og tyverivarsling. Det ble utført brannteknisk kontroll i 2024 uten avvik,

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I 2022 ble det gravd opp rundt huset gravd drenering renovert og etterisolert langs kjellerveggen med dobbelt lag med isolasjon. Samtidig ble det laget større lysgraver for rømming fra kjelleren, samt støpt en trapp for nødutgang fra kjelleren.

Ved innkjørsel og rundt huset ble nesten all brosteinen tatt bort, nytt fundament lagt, ny helning og utjevning av grunn.

Taknedløpene ledes bort via dreneringsrør i grunnen.

Det er påvist saltutslag i kjeller, noe som kan indikere fuktinntrengning og mulig svikt i dreneringssystemet. Med bakgrunn i det omfattende dreneringsarbeidet som ble utført i 2022, vurderes saltutslagene imidlertid mest sannsynlig som restspor etter tidligere fuktforhold.

TG2 er satt for å påpeke forholdet, og videre undersøkelser anbefales.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av ca. 25 cm sementhullstein, som er slemmet og behandlet med goudron. Over terreng er veggene oppført i lettbetongblokker med pusset overflate (ref. plan- og byggesak).

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er satt opp en forstøtningsmur i naturstein mellom hagen og naboen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert og flat, med beplantning av busker, gress og trær. Det er en svak helling ned fra Ankerveien. Ifølge NVE (https://kartkatalog.nve.no/#kart/ er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras, Flomvarsel 6 av 6,

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Ifølge NVE har tomten farevarsel 6 av 6. Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Boligen har lysgroper til kjeller innenfor krav og disse er godt sikret med rekkverk.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

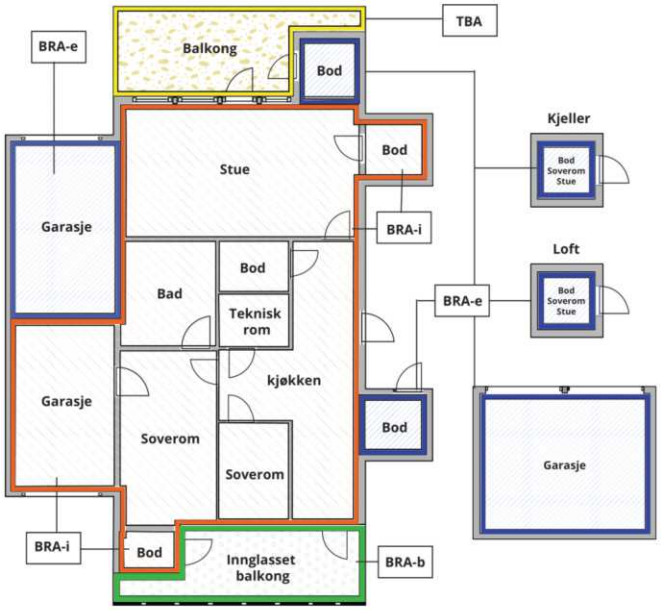
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Arkitekttegnet enebolig i kjede.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	99			99	
1.Etasje	107	6		113	36
2.Etasje	60			60	15
SUM	**266**	**6**			**51**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

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

Kommentar

Balkongene er på 7 og 8 kvm og ført opp som TBA.

Utvendig terasse er målt til 35,69 avrundet til 36 kvm og satt som TBA
Ekstern bod som i dag brukes som lagring av ved er målt til 6,3 kvm avrundet til 6 kvm og ført opp som BRA-e
Boligen har en garasje plass i felles garasjehus (tre enheter) denne er oppmålt til 15 kvm og ikke ført opp i areal beregningen (Se eget punkt)

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 02.10.1984.
Takstmann har ikke motatt byggetegninger for kjeller eller loft og disse er ikke sjekket opp mot offentlige tegninger.
Tegninger motatt for første etasje stemmer overens med dagens bruk.
Rom i kjeller er ikke søkt bruksending på, ikke godkjent for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyden i kjeller er målt til 215 cm, som er under dagens krav til romhøyde for oppholdsrom.
For boliger oppført før 1. juli 2011 kan det, i henhold til TEK17 § 12-7 (3) og lempede regler innført i januar 2016, aksepteres en minimum takhøyde på 2,0 meter ved søknad om bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel). Med en takhøyde på 215 cm ligger kjellerrommene i Ankerveien 100B over denne grensen.
Takhøyden i seg selv utelukker dermed ikke muligheten for bruksendring etter gjeldende regelverk for boliger oppført før 2011.
Takstmann tar forbehold om utfallet av en eventuell søknadsprosess hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2373		0	330.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ankerveien 100 B

Hjemmelshaver
Reinhardt Bernt Fredrik, Canavesio Carola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og tilbaketrukket område i det attraktive og barnevennlige boligstrøket Bogstad/Voksen i Oslo. Dette området tilbyr et vakkert turterreng, alpinanlegg, skoler og et effektivt offentlig kollektivtilbud. Med Marka og Bogstadvannet så nært, har du utmerkede muligheter for mosjon og friluftsliv bare noen få minutter fra døren. Det er også kort avstand til et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Bogstadvannet, som ligger omtrent 1 km fra boligen, kan lett nås via gang- og sykkelvei. Vannet gir muligheter for bading om sommeren og skigåing eller skøyter om vinteren. Her finner du også Bogstad gård med kafé og kulturelle aktiviteter. Nærheten til Røa Frisbeegolfbane og Oslo Golfklubb, som har en av Norges mest kompakte mesterskapsbaner, gir ekstra rekreasjonsmuligheter.

Området byr på lett tilgang til preparerte skiløyper som tar deg dypere inn i marka. I Fossum-området finner du Østern Brug Ridesenter. Holmenkollen, med sitt riksanlegg for hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, ligger i nærheten, sammen med Tryvann Vinterpark som nylig har blitt betydelig oppgradert. Nordmarka gir deg et variert utvalg av løypealternativer, både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra hovedveien går det en privat vei ned til huset, som har god plass på tunet. Det er gjesteparkering ved garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsbetsemmelser S-4220.

Om tomten

Tomten er en eiet tomt på ca. 331 kvm, med steinbelagte områder, bed, hage og en større terrasse vendt mot sørvest. Det er flotte trær på tomten, og lysgropene ned til kjelleren er sikret med rekkverk av tre. Flere støttemurer gir et flott inntrykk. Uteplassen har god plass til utemøbler og grill.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

1984/6776-1/105 BEST OM GARASJE/PARKERING 13.02.1984 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/20469-1/105 BRUKSRETT 27.04.1984 VEDR. SNUPLASS
2006/326379-1/200 ERKLÆRING/AVTALE 07.07.2006 Bestemmelse om kloakkledning mfl. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Areal bekreftelse Oslo Kommune	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak - Ankerveien 100 B	12.10.2021		Gjennomgått		Nei
Off tegninger	26.05.1982		Gjennomgått		Nei
Ferdig attest	06.06.1982		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2024	
2	09.08.2024	
3	09.08.2024	
4	09.08.2024	
5	26.08.2024	
6	18.03.2026	
7	23.03.2026	
8	23.03.2026	
9	23.03.2026	
10	23.03.2026	
11	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carola Canavesio	Bernt Fredrik Reinhardt

Gateadresse
Ankerveien 100B

Poststed	Postnr
OSLO	0766

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95676296

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260125

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 2. etasje: Totalrenovering (2022) Ferdigstillelse: 19. mai 2022. Utførende firmaer: Tømrertjenester A. Jurgowian (Snekker/Murer/Flis) og Norsk Rørservice AS (Rørlegger). Omfang: Full oppbygging i henhold til TEK-forskrifter. Inkluderer nye vegger, himling, XPS-våtromsplater og PCI Seccoral 2K Rapid membransystem. Teknisk: Nytt rør-i-rør-system, Joti-sluk og 1:100 fall på hele gulvet. Full el-rehabilitering med varmekabler og LED-lights. Dokumentasjon: Trykktesting og utførelsesdokumentasjon foreligger fra entreprenører. Bad i kjeller: Overflateoppdatering Utført arbeid: Flislagt gulv har blitt malt. Utførelse: Arbeidet er utført av ufaglært (egeninnsats). Merknad: Dette er kun en kosmetisk overflatebehandling. Det er ikke gjort endringer på underliggende membran eller tekniske installasjoner av ufaglærte.
Arbeid utført av	PRO ENTREPRENØR AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, både tettesjikt/membran og sluk ble fornyet i 2022.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig omlegging av drenering rundt hele boligen Graving, isolering og legging av nye drensrør rundt alle grunnmurer. Montering av grunnmursplast (knotteplast) og utvendig fuktsikring. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger.
Arbeid utført av	Gravtek AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjennomført en tiltaksrapport for fukt i 2021. Som følge av denne har det blitt gjennomført omfattende utbedringer i 2021/2022. Dette inkluderer fullstendig ny drenering rundt boligen , etablering av lysgraver , nye vinduer med korrekt utvendig tetting , samt fjerning av overflatevann via terrengjustering og ny granittmur. Innvendig i kjellerstuen er vegger fornyet med rehab-gips og det er lagt nytt gulv. Arbeidet er utført av profesjonelle firmaer (Gravtek AS og PRO Entreprenør AS).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-anlegg og ventilasjon: Utbedringer i 2022 Underetasje (Kjellerstue 1 & 2): Montering av 10 nye stikkontakter, nye lyspunkter med brytere, og to nye kurser med jordfeilautomater. Ventilasjon i kjeller: Elektrisk opplegg og montering av to Roomie ventilasjonsenheter i kjellerstuene. Bad i underetasje: Montering av 6 LED-downlights med dimmere, speillys, to avtrekksvifter (bad og vaskerom), og tre nye kurser til vaskemaskin, tørketrommel og bad. Bad i 2. etasje: Fullstendig el-installasjon inkludert 6 LED-downlights med dimmer, nye varmekabler med termostat, speillys, stikkontakt ved servant, avtrekksvifte med bryter, og en ny dedikert kurs. Generelle oppgraderinger: Nye dimmere og brytere i gangen i 1. etasje, samt ny termostat for eksisterende gulvvarme i kjelleren. Firma: Arbeidet ble utført/tilbudt av Proff Elektriker AS (Org: 912 575 721).
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

Document reference: 159260125

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elektrisk ladeanlegg: Det er montert en fast lader for elbil på yttervegg på siden av huset. Laderen er installert av autorisert elektriker og er tilkoblet en egen kurs med påkrevd vern (jordfeilautomat).

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse: Terrassen er fullstendig fornyet (ca. 35 m2). Arbeidet inkluderte fjerning av eksisterende steindekke, etablering av nytt fundament og legging av ny terrasse i vanlig impregnert trevirke. Fasade: Hele fasaden har blitt malt på nytt av profesjonelle malere for å sikre god vedlikeholdsstand og beskyttelse.

Arbeid utført av: Terrasse: Gravtek AS Fasade: PRO Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende tillatelse for lysgraver og mur tilstøtende nabo i 100A. Vi ble tilrådet av arkitekt til å sette igang arbeidene, men fikk avslag senere.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi pusset opp begge kjeller-rommene men det er ikke foretatt godkjent bruksendring.

Document reference: 159260125

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carola Canavesio	78255905a02554217f9bf2d8dd4a8b20fc8a2045	13.03.2026 12:57:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Reinhardt	388836ce1694451c862daf4ac47c434d9527678e	13.03.2026 12:30:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260125

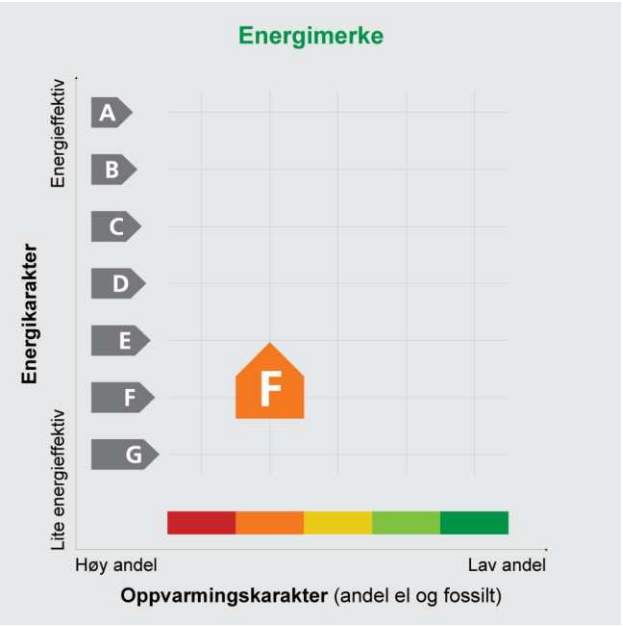
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Ankerveien 100 B
Postnr	0766
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	2373
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80918569
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1266386
Dato	20.05.2021



Innmeldt av	Jon Holtan

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ankerveien 100 B
Postnr/Sted: 0766 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 20.05.2021 15:03:24
Energimerkenummer: A2021-1266386
Ansvarlig for energiattesten: Jon Holtan
Energimerking er utført av: Jon Holtan

Gnr: 27
Bnr: 2373
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 80918569

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Rett kopi/avskrift bekreftes
SVERRE R. SUNDSTEN
Statsaut. eiendomsmegler

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av eiendommen Ankerveien 100, gnr. 27 bnr. 2373 i Oslo gir med dette Grete Ba og Carl Erik Flaaten, eiere av Ankerveien 100, gnr. 27 bnr. 2315 bruksrett til nødvendig snuplass ~~på en 14,7 m² stor del av vår eiendom som vist med rød farge på baksiden.~~

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 27 bnr. 2373.

Oslo, 17.februar 1984

Anne Karin Lorentzen

Arild Lauritsen

Det bekreftes at Anne Karin Lorentzen og Arild Lauritsen egenhendig har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær, og at de er over 18 år.

SVERRE R. SUNDSTEN
S.R.Sundsten
Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKFØRT

27.APR.84 020469

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Doknr: 326379 Tinglyst: 07.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eiere/brukere av felles kloakkledning på Oslo kommunes grunn på utsiden av eiendommene samtykker i at eierne av eiendommene Ankerveien 94B, Ankerveien 94C og Ankerveien 94D kobler seg til denne ledningen for kloakk fra sine eiendommer..

Forutsetningen for tilkoblingen er at eierne av Ankerveien 94 A og B ved Schøning og Ofstad istandsetter ledningen etter utført tilkobling. Eierne av de tilkoblete eiendommene er alene ansvarlig for og de arbeidene som er gjort i forbindelse med tilkoblingen. Videre blir eierne av de tilkoblede eiendommene forholdsmessig ansvarlig på lik linje med de andre brukerne som er tilknyttet ledningen for strekningen fra og med tilkoblingspunktet frem til offentlig ledning.

Oslo den 28/6-2006

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 94 A
G.nr 27 B.nr. 668
FNR [redacted] Heidi K Ofstad 070262 [redacted]

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 94 B
G.nr. 27 B.nr. 2319
150870 [redacted] Christian Schøning 010269 [redacted]

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 94 C iht fullmakt
G.nr. 27 B.nr. 2320
FNR 150370 [redacted] Christian Schøning
010269 [redacted]
FNR H09158 [redacted] Heidi K. Ofstad 070262 [redacted]

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 94 D iht fullmakt
G.nr 27 B.nr. 2321
Christian Schøning
Heidi K. Ofstad

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 98 A
G.nr. 27. B.nr. 1237
FNR: 170725 [redacted]

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 98 B
G.nr 27. B.nr 2375
FNR: 210360 [redacted]

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 100 A
G.nr 27 B.nr. 1244 FNR. 0605 26 [redacted]
Ingrid Andersgaard

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 100 B
G.nr 27 B.nr. 2373
FNR 130464 [redacted]
Lene Brodt FNR 120463 [redacted]

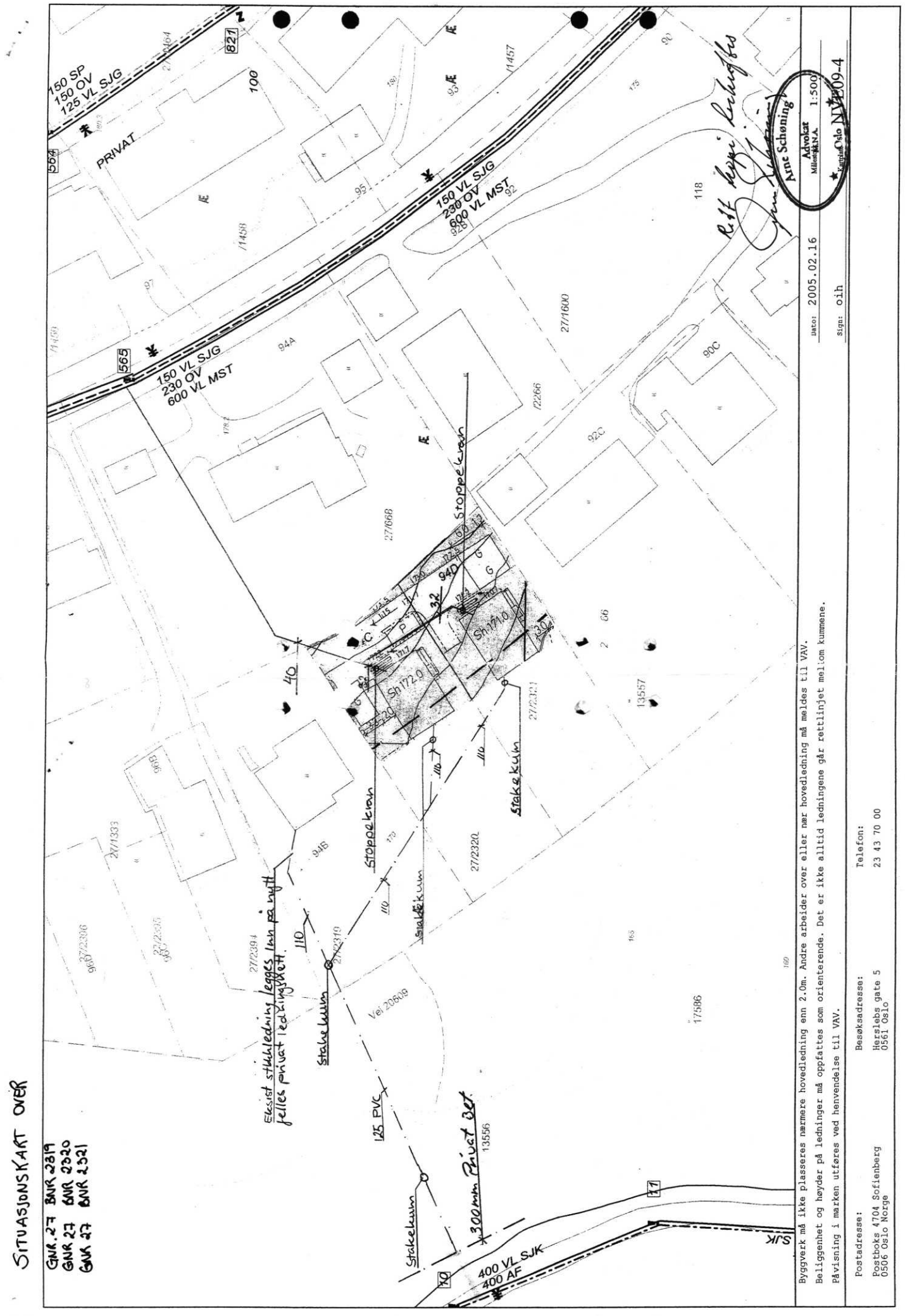
Hjemmelshaver/eier Ankerveien 100 C
G.nr 27 B.nr 2315
FNR. 040547 [redacted]
FNR. 100146 [redacted]

Hjemmelshaver/eier Ankerveien 102
G.nr 27 B.nr 1245
Hette F. Bonne
FNR 110847 [redacted]
Peter Bonne FNR 120345 [redacted]

Alle kostnader vedrørende tilkobling av Ankerveien 94 B, 94 C og 94 D dekkes av disse eiendommers eiere. Likeså skader som senere viser seg [redacted] og er en følge av tilkoblingen. En framtidig utskilt parsell av Ankervn 98 a (G.nr 27 B.nr ~~2315~~ 2373) skal også ha rett til å knytte seg på eksisterende ledning på samme betingelser som øvrige eiendommer som omfattes av denne avtale.
Denne avtale skal tinglyses på de berørte eiendommer, og alle kostnader vedr. tinglysningen dekkes av de tilknyttende eiendommer.

Ren kopi bekreftes
Arne Svenning
Advokat
M.N.A.
Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR: 326 379
07 JULI 2006
STATENS KARTVERK


SITUASJONSKART OVER
GNR. 27 BNR 2319
GNR 27 BNR 2320
GNR 27 BNR 2321
150 SP
150 OV
125 VL SJG
PRIVAT
150 VL SJG
230 OV
600 VL MST
Eksist stikkledning legges inn på nytt felles privat ledningsnett.
Stakekum
Stopekran
125 PVC
300mm Privat ledn.
400 VL SJK
400 AF
Sh 172.0
Sh 171.0
27/1600
27/1457
27/1458
27/1333
27/2320
27/2321
27/2319
27/2394
27/2306
27/2305
13556
13557
17586
Vei 20609
Dato: 2005.02.16
Sign: oih
Arne Schøning
Advokat
Målestokk N.A. 1:500
Kartplan Oslo NV 2209-4
Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene.
Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.
Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo Norge
Besøksadresse:
Hersleibs gate 5
0561 Oslo
Telefon:
23 43 70 00

Carl Erik og Grete-Ba Flaaten. Møllefaret 14 C. Oslo 7.

Nektet tinglyst
18/11 - 1983
Sak nr. 366/1983

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 27 BNR. 1244, BNR. 2315, BNR. 2316 ,
BNR. 2373 OG BNR. 2374.

ATKOMSTVEI

Gnr. 27 bnr. 2315 og bnr. 2373
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Ankerveien
over gnr. 27 bnr. 2316
som vist med rød farge på kart på baksiden.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT.
15. AUG. 83 022890
DAGBOKFØRT

FELLESAREAL.

Gnr. 27 bnr. 2315 og bnr. 2373
skal ha samme bruksrett til fellesarealet
gnr. 27 bnr. 2374
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Gnr. 27 bnr. 2315 og bnr. 2373
skal ha bruksrett til 4 biloppstillingsplasser
på gnr. 27 bnr. 2316
som vist med blå farge på kart på baksiden.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT.
19. JAN. 84 001128
DAGBOKFØRT

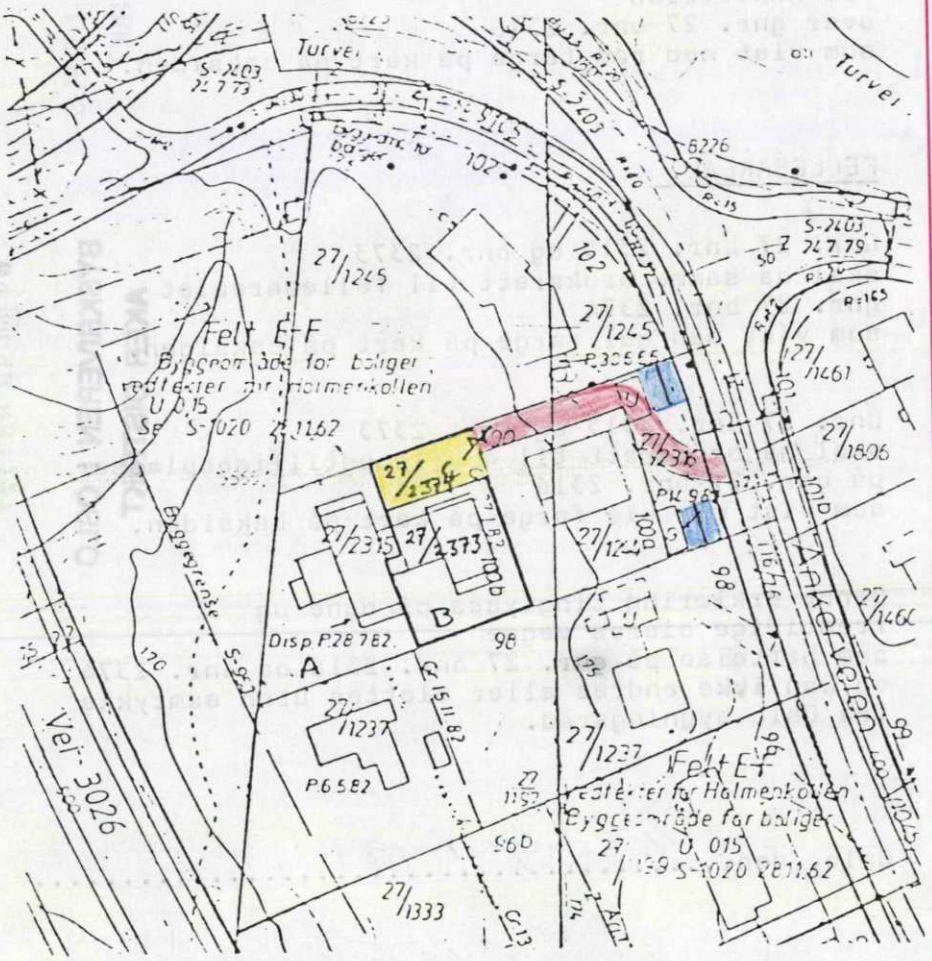
Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 27 bnr. 2316 og bnr. 2374
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 10. august 1983

For gnr. 27 bnr. 2316 Carl E. Flaaten Grete-Ba Flaaten dødsbo Wexels
(Hjemmelsinnehaver)

For gnr. 27 bnr. 2374 Carl E. Flaaten Grete-Ba Flaaten
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes


Turvei
Felt E-F
Byggeområde for boliger
rettekster for Holmenkollen
U 0,15
Se S-1020 28.11.62
27/1245
27/1374
27/1373
27/1237
27/1333
27/1461
27/1806
27/1466
B
A
Disp P.28782
P6582
Ankervegen
Ver 3026
Felt E+
rettekster for Holmenkollen
Byggeområde for boliger
U 015
S-1020 28.11.62

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
13.FEB.84 006776

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.27 bnr 2316, Ankerveien 100

eiendom

Garasje — 83/364
arbeidets art — bygningskontrollens jnr.

Den 22.11.83 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovsi§ 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Ankerveien.

Midlertidighetserklæringen gjøres gjeldende for de to østre garasjeplassene. Den vestre garasjen kan bygges permanent, eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre den del av garasjen som erklæringen omfatter uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Oslo, den 30. januar 1984.

For GBNR 27/2316,fellesareale ::

Carl Erik Hoaks Gro-Ba. Haaken
eier av ideell 2/3,underskrift

Vestre garasje disponeres av GBNR 27/1244, Ankerveien 100 a. Midtre og østre garasje som er de som denne midlertidighetserklæringen kun omfatter, disponeres av GBNR 27/2315 og GBNR 27/2373, dvs Ankerveien nr 100 B og nr 100 C. Eier av vestre garasje skal ikke påføres kostnader ved eventuell ombygging eller fjerning av de to østre garasjer. Kostnadene og forpliktelser vis a vis Oslo veisjef skal dekkes av eiere av GBNR 27/2315 og GBNR 27/2373.
Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo Veisjefs samtykke.

Oslo, den 30. januar 1984.

For GBNR 27/2315 og 27/2373 Carl Erik Hoaks Gro-Ba. Haaken
Hjemmelsinnehavere

Avskriftens riktighet bekreftes
EH

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tone Sedal
ANKERVEIEN 100B

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527874
9031121

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2373

Vi viser til bestilling av 20260303 for ANKERVEIEN 100B.

GNR. 27 BNR. 2373

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.01.1984.

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

331 m²

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

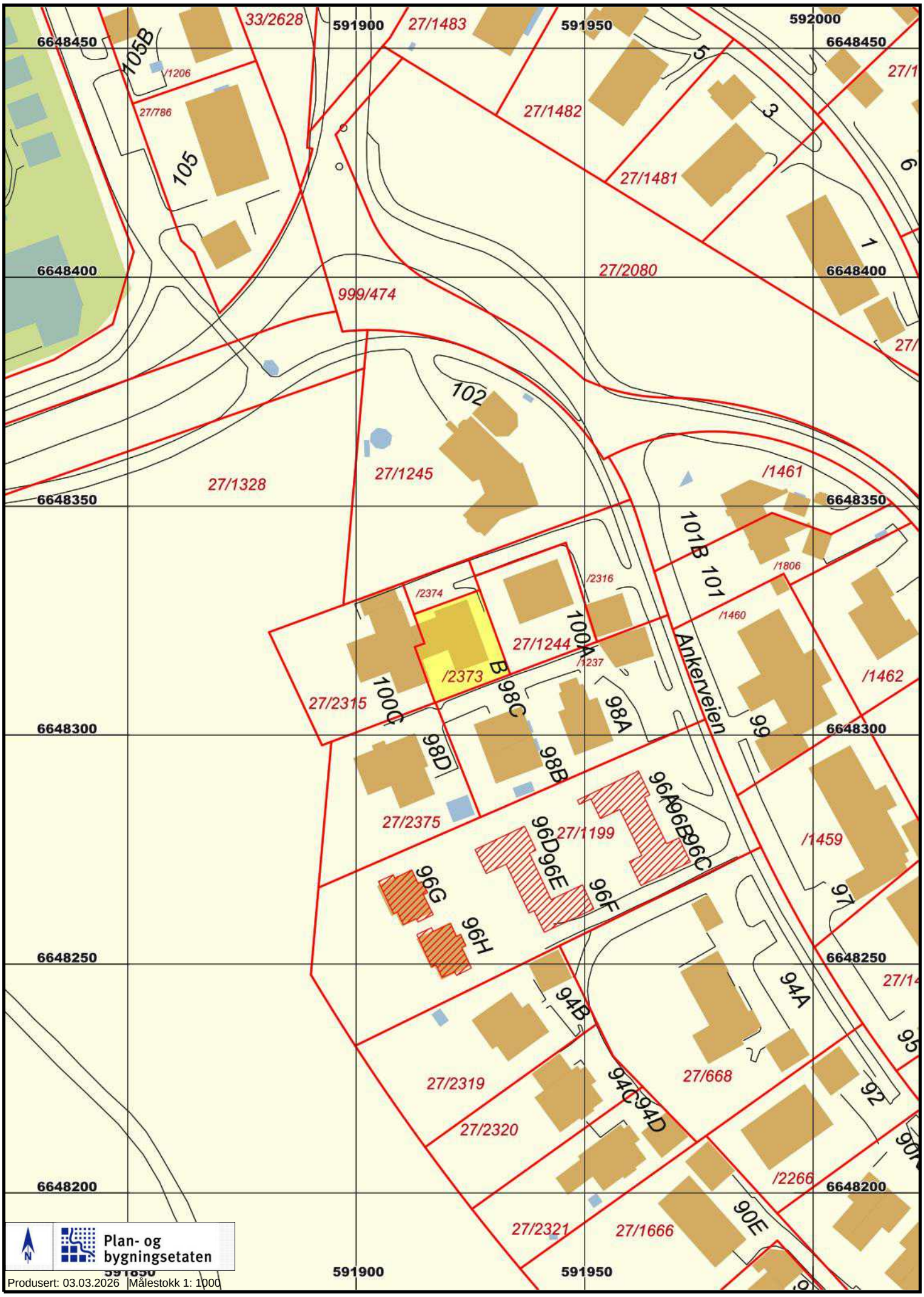
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

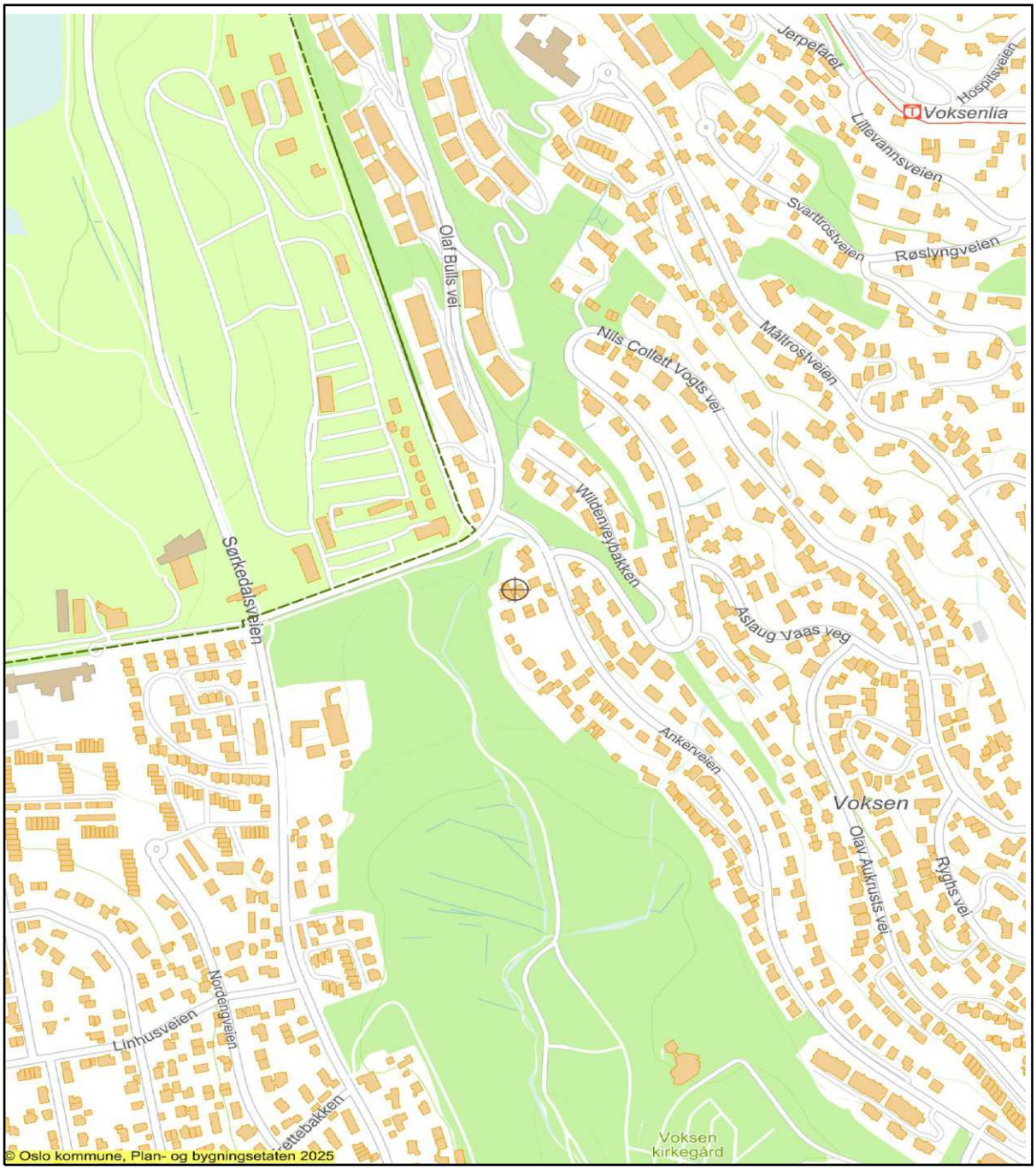
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


591900
591950
592000
6648450
6648400
6648350
6648300
6648250
6648200
33/2628
27/1483
27/1482
27/1481
27/2080
999/474
27/1328
27/1245
/1461
/1806
/1460
/1462
/1459
/2316
/2374
/2373
/1237
27/1244
27/2315
27/2375
27/1199
27/2319
27/2320
27/668
/2266
27/2321
27/1666
105B
/1206
27/786
105
102
101B
101
100A
100C
98C
98A
98D
98B
99
97
96A
96B
96C
96D
96E
96F
96G
96H
94B
94A
94C
94D
92
90E
Ankerveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 03.03.2026 Målestokk 1: 1000

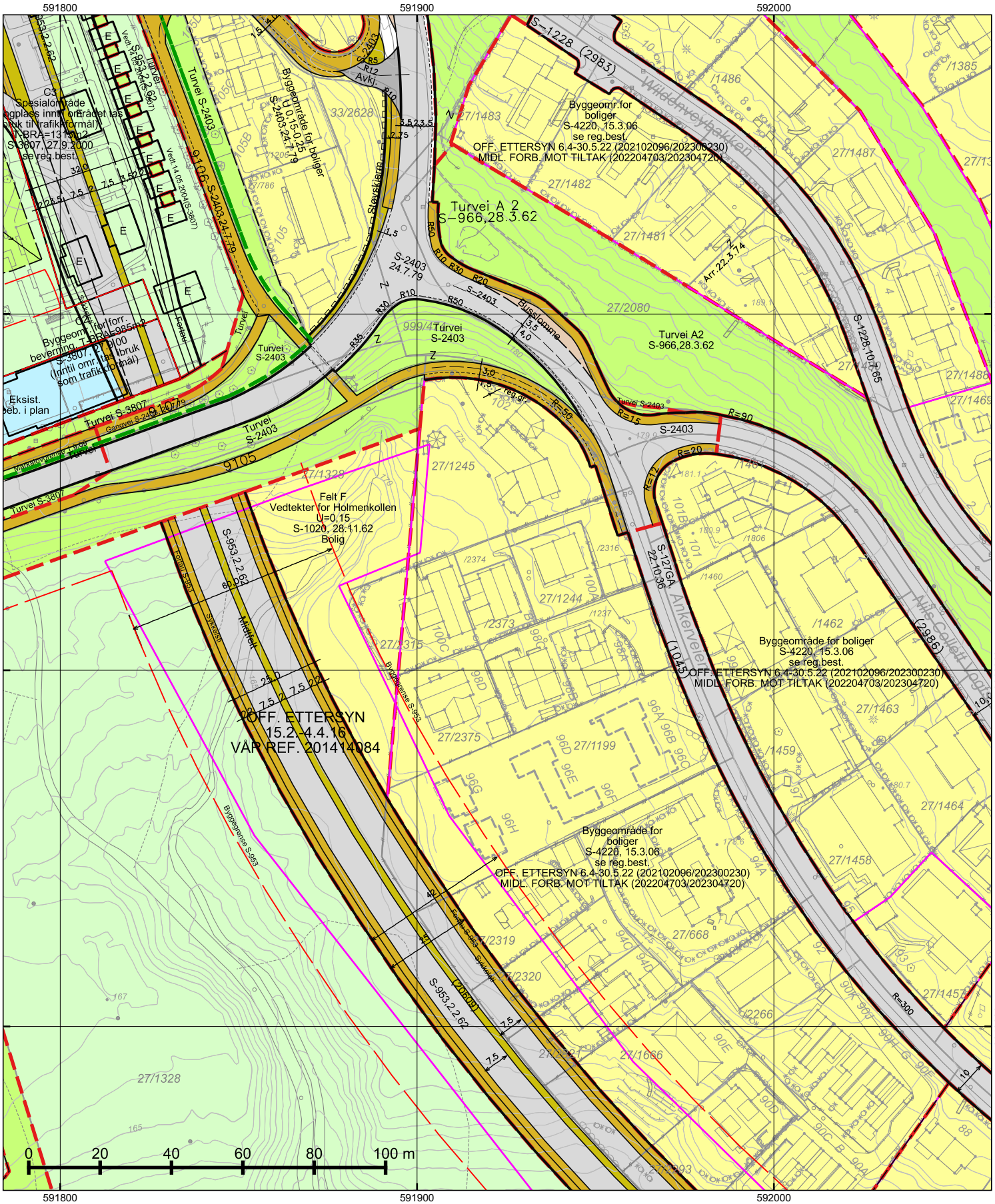
Oversiktskart

Adr.:	Ankerveien 100 B	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	27 / 2373	Skolekrets (2020/2021):	Voksen



Dato: 03.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

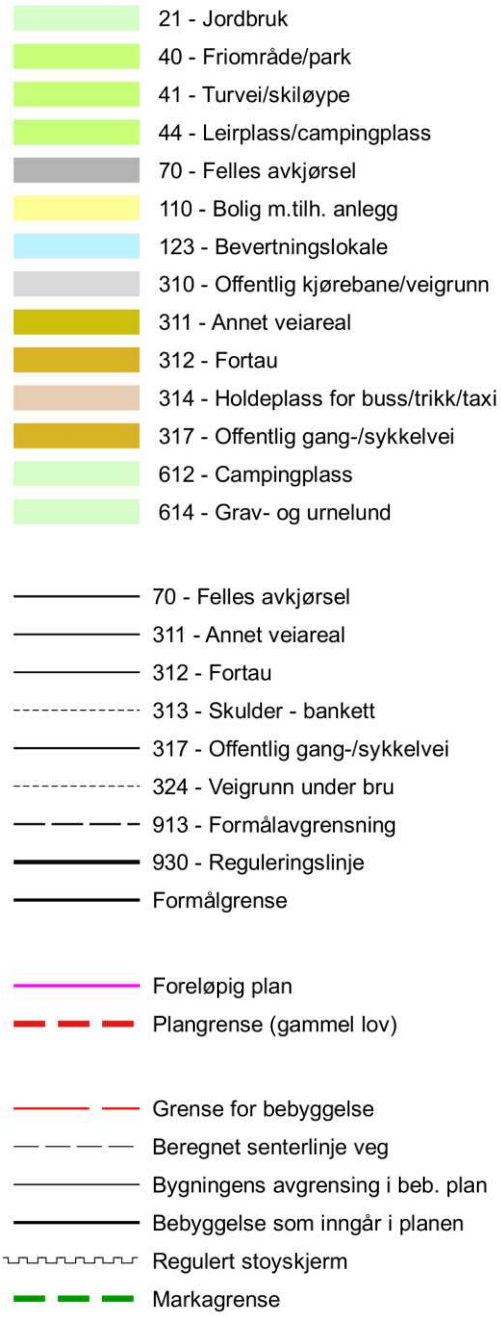
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

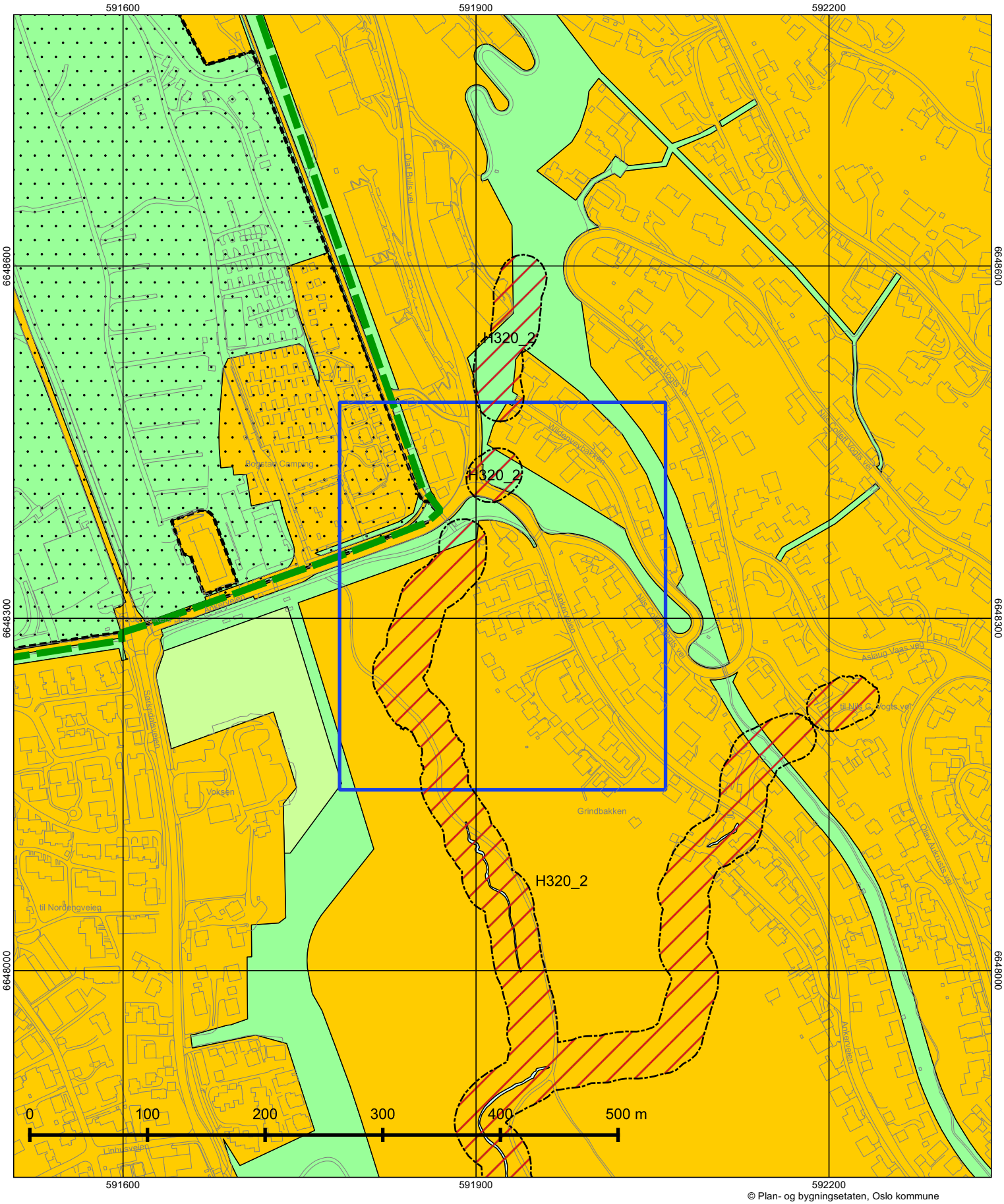
PlottID/Best.nr: 153961/ 86527874
Adresse: Ankerveien 100
Gnr/Bnr: 27/2373
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153961/86527874
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

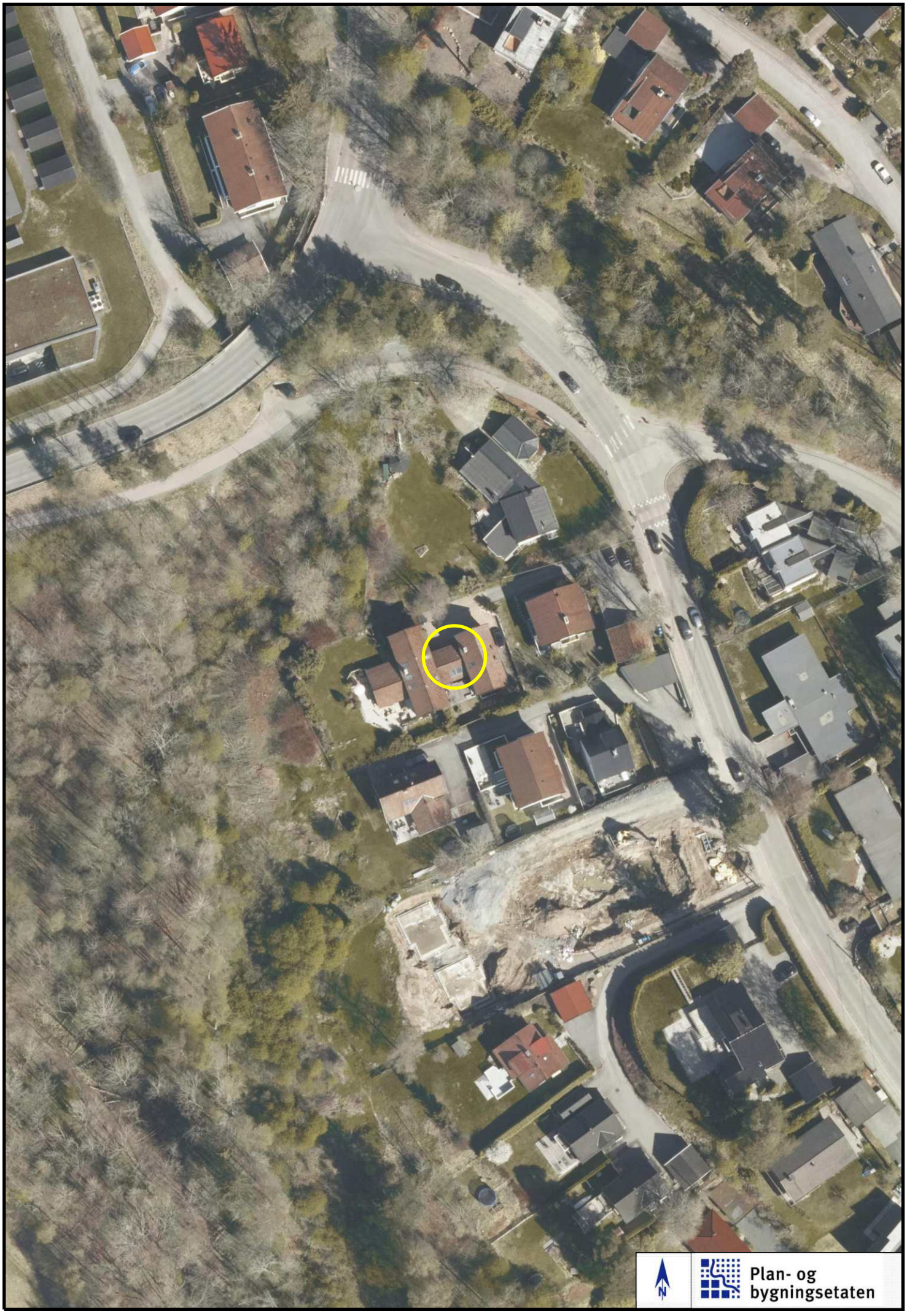
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Ankerveien 100 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.03.2026

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

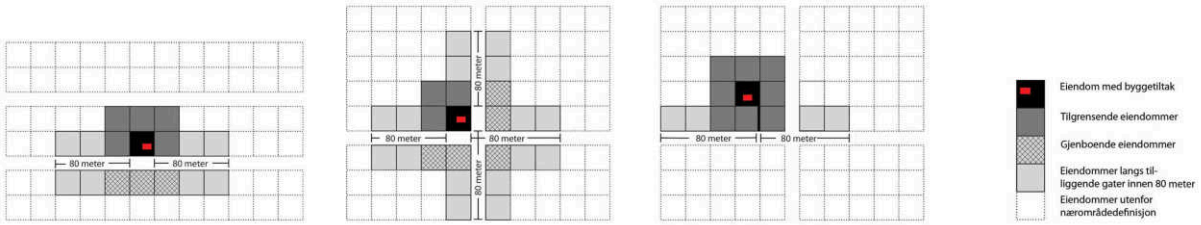
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

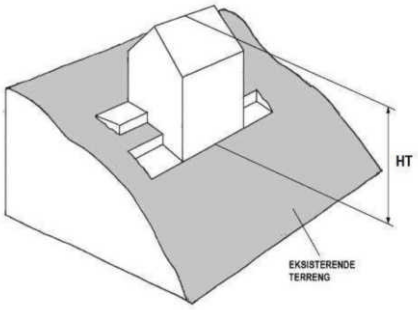
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

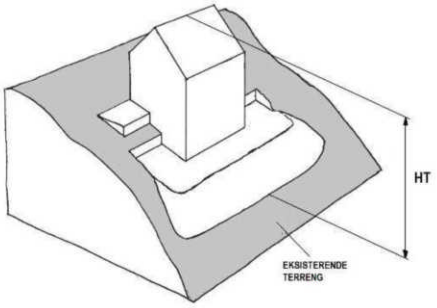
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Tlf 11 50 60
Oslo 5

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

Arbeidssted (Matr.nr. Adresse)	27/2315 Ankerveien 100 B — Journalnr. 82/2207
Arbeidets og bygningens art	Kjedehus — Innlevert 7.6.82
Byggherre	Cari Erik og Grete Ba Flaaten, Møllefaret 14 C, Oslo 7.
Anmelder	Lars V. Eide, Fridtjof Nansensplass 6, Oslo 1

CH/BT — Oslo den 26. august 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 28.7.82 på kartet og til ekspedisjon av 31.8.82.

Kjøkken, vaskerom, bad og w.c. må luftes over tak.

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

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

Kjellervegg skal ned 1 meter under terreng, ha en k.verdi som angitt i tabell under forskriftenes kap. 54:54.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Tiltaket må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Rom i kjeller ark. trim/hobby bør ha vinduer som er store nok og hengslet slik at de kan brukes rømningsvei i tilfelle brann.

Ingen rom i u.etg/kjelleren kan godkjennes for varig opphold.

Rom ark. hushjelp/praktikant tillates bare brukt i forbindelse med leiligheten. Dersom det eventuelt skal leies ut som hybelleilighet må gjennomgangen mellom de to leilighetene stenges og hybelleiligheten lydisoleres.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Arbeidssted 27/2315 Ankerveien 109 B | Journalnr. 02/2207 | Tegn nr. Se ark 1.

Bokkehøyden fastsettes til cote + 172.0

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

Kopi av tinglest skjøte eller målebrev som viser at adkomst og parkering er i orden må innsendes.

Det må anordnes/opparbeides snuplass på egen grunn.

Det må opparbeides minst 3 stk. biloppstillinger på egen eiendom.

Garasjer må byggemeldes som egen sak.

I forbindelse med nabovarselet som ble utsendt vedrørende byggemeldingen er det innkommet protest.
De protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å bringe denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at nybyggingen blir omgjort. Byggingmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før anken er endelig avgjort, skjer dette på egen risiko.

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

x ✓ Ansvarshavende er godkjent

x ✓ Registrering er foretatt av bygningskontoret

Ettillatelsesbeløpet er godkjent

Komplett tegninger vedr. innsendt og godkjent

x ✓ **Kopi av tinglest skjøte eller målebrev som viser at adkomsten er ordnet.**

x ✓ Kontroll av grunnforhold er foretatt

x ✓ Ansvarsrett for utførende foretak er godkjent

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

Se Bern
Funr. sjefarkitekt Christ Torp

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1 VII, OSLO
TELEFON (02) 331280 - POSTADR.: POSTBOKS 8111 DEP. - OSLO 1 - POSTGIRO 5015250

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25-05-1983

Oslo kommune
Bygningskontollen
Trondheimsveien 5

Oslo 1

Deres ref.
Jnr 82/2207

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
H 3847/83 JAR/hl

Dato
25. april 1983

OSLO. GNR 27 BNR 2315. ANKERVEIEN 100 B. KLAGE OVER APPROBASJON AV KJEDEHUS.

Deres ekspedisjon av 22.3.1983.

Kjedehus på ovennevte eiendom ble approbert i vedtak av 26.8.1982.

Vedtaket ble påklaget av naboen Johan Engelstad v/advokat T.Aa. Gard og klagen ble behandlet i bygningsrådet i møte 17.2.1983 der rådet enstemmig opprettholdt approbasjonen og anbefalte klagen ikke. ikke tatt til følge.

I henvisning til rundskriv datert 24.8.1970 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet skal klagen avgjøres av fylkesmannen.

Klagen:
Det anføres at fylkesmannen bør vurdere saksbehandlingen under klagebehandlingen. Til sakens realitet anføres at u-graden er blitt for høy og at miljøet blir ødelagt.

Fylkesmannen vil bemerke:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med maksimum u-grad 0,15 og ligger innenfor felt F i stadfestede regulering-vedtekter for Holmenkollen av 28.11.1962 (S - 1020).
Stadfestet reguleringsplan er binderde, jfr bygningslovens § 31.
I denne saken er det utregnet at u-graden vil bli 0,33 for hele eiendommen.

For at denne søknaden skal kunne godkjennes, må det dipenseres fra stadfestet reguleringsplan, jfr bygningslovens § 7. Det må da foreligge "særlige grunner".

Bygningsrådet har funnet å kunne dipensere. Innstillingen til bygningsrådet er anført at utearealene (jfr bygningslovens § 69) er tilstrekkelige og at det er tatt rimelige hensyn til nabo idet høyden og beliggenheten ikke er til vesentlig sjenanse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5-05-1983

Fylkesmannen antar at en økning av u-graden fra 0,15 til 0,33 er helt på grensen av en"dispensasjon". Man finner imidlertid å kunne opprettholde vedtaket ut fra den vurdering som står i den ovennevnte innstillingen til bygningsrådet. Det er her foretatt en konkret vurdering som fylkesmannen under tvil ikke finner grunnlag for å tilsidesette etter at saksbehandleren hos fylkesmannen har foretatt befaring på eiendommen.

Saksbehandlingen:
Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å kritisere saksbehandlingen. I hvert fall kan man ikke se at eventuelle saksbehandlingsfeil kan ha påvirket sakens realitet.

Når det gjelder saksbehandlingen vil fylkesmannen ellers bemerke at man har valgt å foreta en realitetsvurdering av klagen framfor å søke å avvise denne p.g.a oversittelse av klagefrist med dertil følgende feiladressering av klagen. Klagen fra advokat T.Aa Gard datert 10.9.1982 sendt byplankontoret burde vært oversendt bygningskontrollen og denne skulle satt en kort frist til å utdype klagen, jfr fr1 § 32 tredje ledd, og med kopi til byggherren. Fylkesmannen antar imidlertidig at arbeidspresset har forhindret en slik behandling.

Fylkesmannen finner at bygningsrådet har lovlig hjemmel for sitt vedtak og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette bygningsrådets skjønn til side.

Klagen tas ikke til følge.

Saken dokumenter følger vedlagt i retur sammen med 4 ekstra gjenparter av dette brev. Gjenpartene bes oversendt partenes advokater sammen med en melding om at klagesaken er endelig avgjort.

Etter fullmakt

Reidun Jardam

Reidun Jardam

Jan Arild Rømmen

SIS

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den
10. oktober 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.27/bnr.2373, Ankerveien 100 B, 0765 Oslo 7

Journalnr.
82/2207

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
2.10.84

Bygningens art
Del av kjedehus

Byggherre
Arild Lauritsen og Anne Karin Lorentzen, Ankerveien 100 B, 0765 Oslo 7

Byggemelder
Lars W. Eide, Fr. Nansens plass 6, 0160 Oslo 1

Ansvarshavende
Tømmerm. Nils Haugen, Liljeveien 23 C, 0585 Oslo 5

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

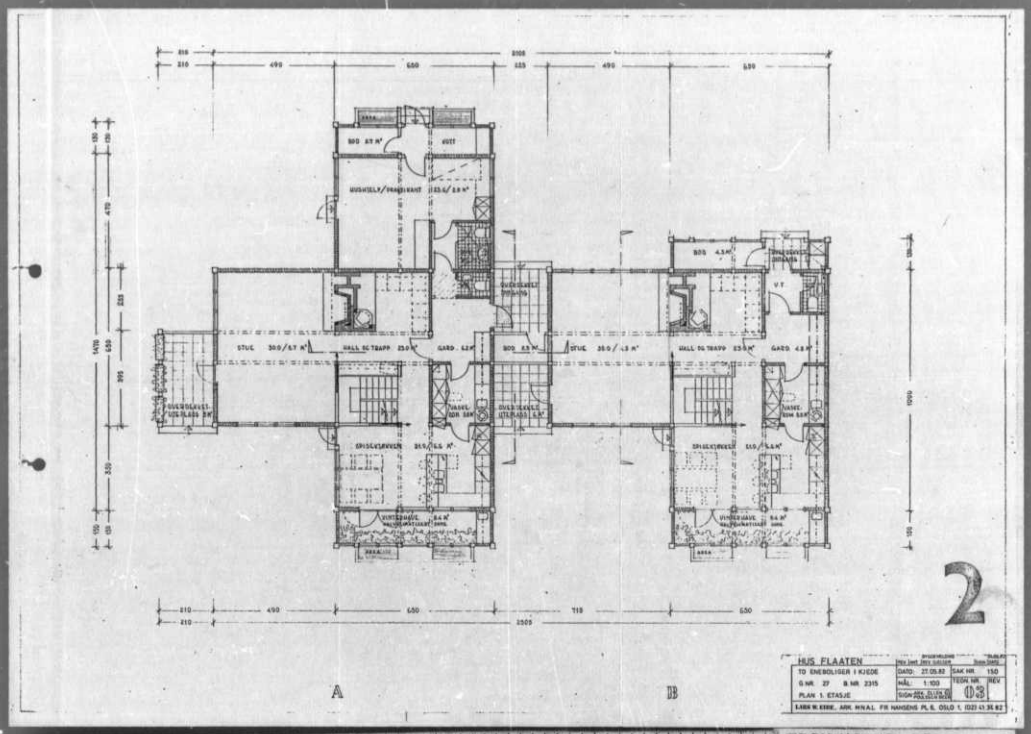
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke før installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

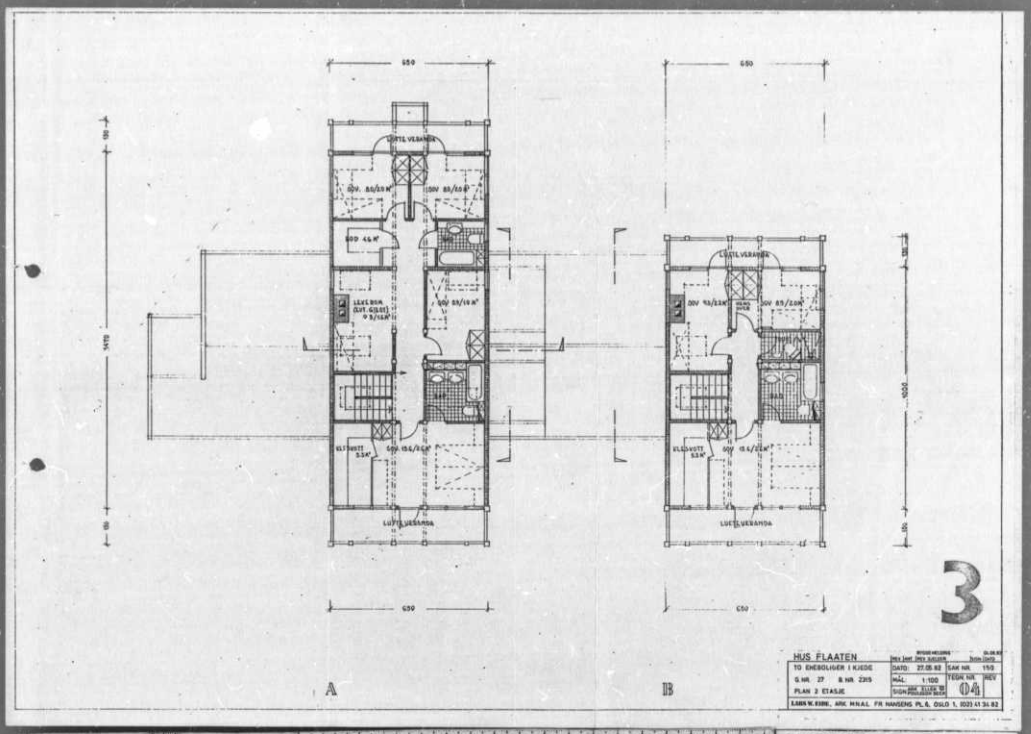
Skj. c-15. ANDVORD. 3000.



2

HUS FLAATEN
TO ENEBOLIGER I KJEDE
G.NR. 27 B.NR. 2315
PLAN 1. ETASJE
DATO: 27.05.82
SAK NR. 150
M/L: 1:100
TEGN.NR. 03
REV

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



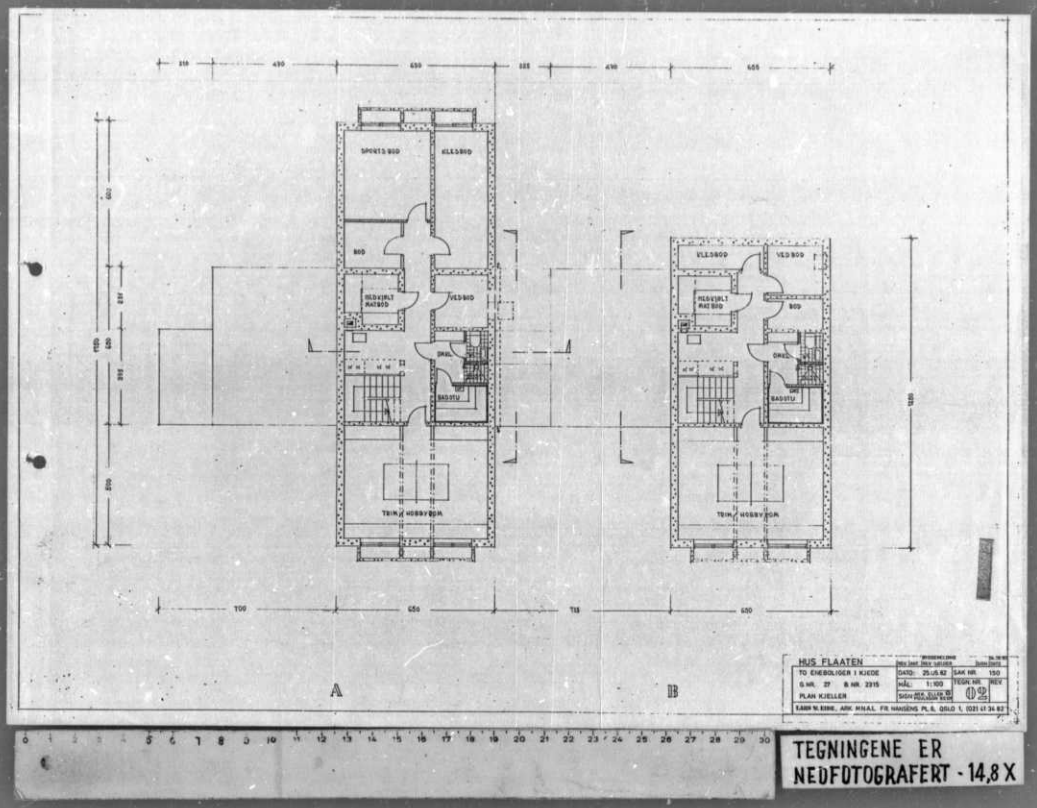
3

HUS FLAATEN

TO ENEBOLIGER I KJEDE	DATO: 27.05.82	SAK NR. 150	
G.NR. 27 B.NR. 2315	MÅL: 1:100	TEGN NR. 04	REV
PLAN 2 ETASJE	SIGN: ARK. SIVERT M. PROSJEKT NR.		

LARS W. KONE, ARK. M.N.A.L. FR. NANSENS PL.6, OSLO 1, (02) 41 34 82

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



HUS FLAATEN		
TO ENEBOLIGER I KJEDE	DATO: 25.05.82	SAK NR. 150
G.NR. 27 B.NR. 2315	MÅL: 1:100	TEGN.NR. 002
PLAN KJELLER	SIGN:	REV.

ARNE W. BIRKE, ARK. MNAL. FR. NANSENS PL. 6, OSLO 1, (02) 41 34 82

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ankerveien 100B, 0766 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 2373, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 408 51 045

E-post: alexander.sandaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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