PRIVATMEGLEREN

ANKERVEIEN 91

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

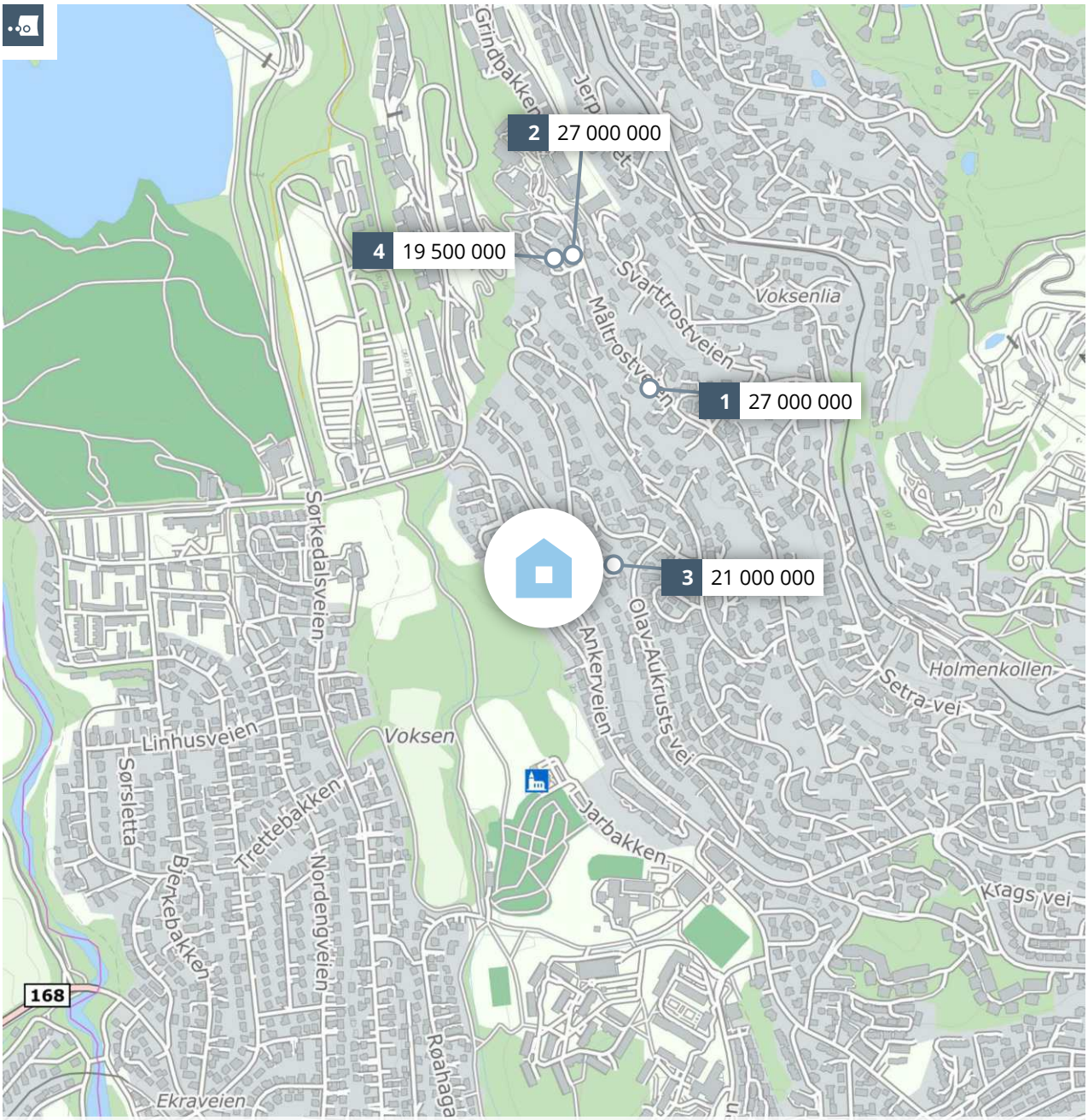
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ANKERVEIEN 91

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 06.03.2026

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ankerveien 91, 0766 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 27 BNR 2754 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE LIASKOGEN

Verdivurdert til

22 900 000

-	22 900 000	72 013
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	318 m²	10 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt					1 345 m²	
Byggeår					1961	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måltrostveien 30 301 m² 1964 2 629 m² 4 sov	31.05.2024	27 000 000	**27 000 000**	0	27 000 000	**89 701**
2	Måltrostveien 52 368 m² 1965 1 512 m² 4 sov	21.01.2026	29 000 000	**27 000 000**	0	27 000 000	**73 370**
3	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**
4	Måltrostveien 54 305 m² 1967 1 185 m² 5 sov	16.05.2024	19 650 000	**19 500 000**	0	19 500 000	**63 934**

Velkommen til Ankerveien 91 - En bolig hvor gode løsninger og fleksibilitet står i sentrum.

En innholdsrik enebolig som kombinerer gode oppholdsrom, omfattende oppgraderinger og fleksible løsninger. Boligen har gjennomgått betydelige forbedringer de senere årene og fremstår med et helhetlig og oppdatert preg, både inne og ute.

Hoveddelen byr på romslige oppholdsrom med en planløsning som fungerer godt i hverdagen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en lys og behagelig romfølelse.
I underetasjen finner man to separate hybler som gir eiendommen en ekstra dimensjon, enten til utleie, gjester eller som en fleksibel del av boligen.

Tomten er opparbeidet med flere uteplasser og gode soner for opphold. Her kan man følge solen gjennom store deler av dagen og nyte kveldssolen i rolige omgivelser.

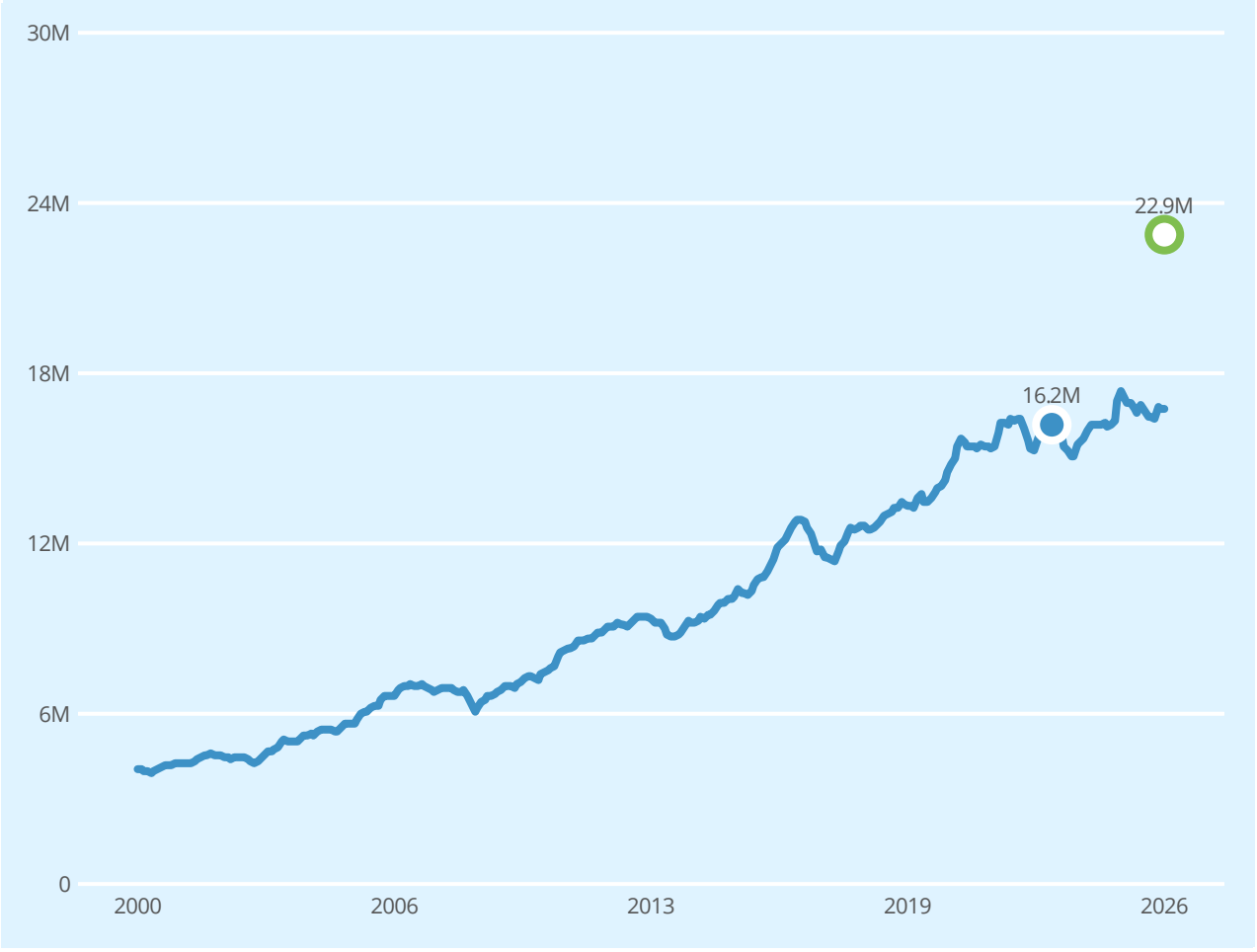
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Garasje, anneks

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.09.2022	29.05.2023	27.06.2023	16 900 000	16 200 000	0	16 200 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Store oppgraderinger, etablering av hybler m.m.

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

53
eneboliger til salgs

25.2M
24.6M
24.0M
23 393 000 Prisantydning i snitt
22.8M
22.2M
21.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

29
eneboliger solgt

21.4M
20.8M
19 926 000 Prisantydning i snitt
19 395 000 Salgspris i snitt
19.0M
18.4M

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 690 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

75 762 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

72 013 Ankerveien 91 Totalpris 22 900 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Ankerveien 91, 0766 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2754

Sum areal alle bygg: BRA: 362 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1604 **Referansenummer:** MX7397

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Vår ref:** Henrik Hals

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i fra 1961, oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene). Dagens krav til isolering, ventilering, tetthet, sikkerhet med mer er strengere enn da bygget ble oppført.
Boligen har i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Boligen er modernisert til en høy standard i 1etg og del av kjeller i 2023.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takpapp eller liknende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg oppeler ut på taket eller observere fra stige d bakke og tak var tildekket av snø. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Veggene har murvegger i kjeller og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har pussede murplater og stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttakløsning på hoveddel og pulttak over mindre del.
Krypeloft over boligens 1.etasje, med inspeksjonsluke i himling ute på terrasse.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjelleretasjen fra byggeår og ukjent årstall.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass i 1.etg. og hall i kjeller fra 2023.
Bygningen har malt entrédør på boligens bakside, bod dør og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.
Betongveranda, teken med skifer og adkomst i fra stue og hage på ca. 34 m².
Betongtrapp fra adkomst til entré, ved entrédør på boligen bakside og på hver side av boligen.
Utvendig gjerde av trepanel.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser og parkett. Lokale områder med knirk ved kjøkkenøy og i gang.
Vegger med malte plater og malt mur.
Himling med malte plater og malt betong
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Gulv med laminat, parkett, betong. Ny laminat i stue/kjøkken i 2025.
Vegger med malte plater, malt mur, malt tegl, malt trepanel
Himling med malt betong og malte plater
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt 9 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue/kjøkken 1.etg.
Målt 8 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue/kjøkken 1.etg.
Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.
Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tretrapp med glassrekkverk, malte vanger og trinn i etasjeskille, det er lagt teppe i trappens gangbane.
Trappen er pusset opp i 2023.
Innvendig har boligen malte dører i hybel-delene.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Fliser og malte plater på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vegg montert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys og dusjhjørne med glassdører
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har direkte vannbelastning på fliser og det vil naturlig ligge fukt mellom fliser og membran.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Fliser og malte plater på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 69. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 59.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys, badekar med dusjutstyr og dusj hjørne med glassdører.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad/vaskerom hybel 1
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, møbel, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje og elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har direkte vannbelastning på fliser og det vil naturlig ligge fukt mellom fliser og eventuell membran.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller er ikke bygget som et våtrom og er da ikke egnet for vannbelastning over tid.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Malte plater og malt mur på vegger og malt betong i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

Beskrivelse av eiendommen

membranen ved dørterskelen er 0.
Det er ikke sluk og smøremembran på vaskommet og er ikke bygget som et våtrom.
Servant med to ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap medt opplegg for vaskemaskin og plass til kondenstørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Hulltaking er foretatt i bod.

Bad hybel 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er under 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil skap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter, underlimt kompositttkum med ettgreps blandebatteri og dusjfunksjon, kompositt benkeplate, to stk, integrerte kjøleskap med frysere, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, platetopp med komfyrvakt over og magnetisk vannstopp under kum.
Innredning med kosmetiske bruksmerker.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over deler av benk, integrert til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Det er en løs front til oppvaskmaskin som bør festes for å unngå skader.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Innredning med glatte fronter, benkebeslag med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over av benkebeslag, platetopp og plass til et lite kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og malte palter i himling.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys og avtrekk i himling.
Det er løsning for å synligjøre lekkasje bak toalettets skål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i nye rørskap til hoveddel, ingen adkomst til rørskap i hybeldel 2.
Nye rør i hoveddel i 2023.
Det er avløpsrør av støpejern.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanker er på ca. 300 liter. En bereder er ny i 2023.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i kjeller, det er ett skap fra 2023 i bod til hoveddel og et orginalt skap i hybeldel 2.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser av undertegnede.
Drenering i fra byggeår.
Det er ukjent type/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Terreng rundt boligen var snødekt på befaringsdagen.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Dagens bruk avviker i fra godkjente tegninger, eiere har iverksatt bruksendring av de rom med avvik. To nye vinduer skal monteres for å oppnå godkjenning.

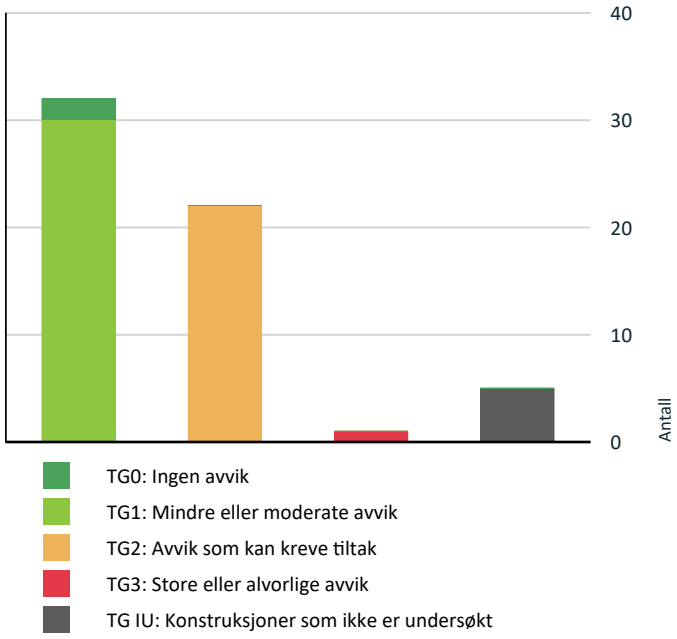
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

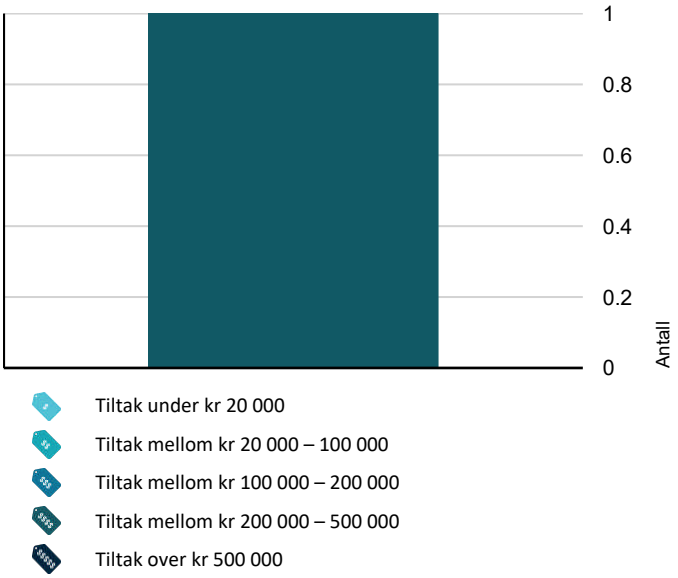
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 65 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8	---.-	Ingen	Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel 1 > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom uten sluk > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater i hybel-delene** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom uten sluk > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel 1 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel 1 > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel 2 > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Årstall er ca. og opplyst i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard i hoveddelen av boligen, normal standard i resterende av boligen.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men bærer preg av manglende oppgraderinger og utskiftninger i deler av kjeller.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Boligen er modernisert i 1.etg. og deler av kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp eller liknende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg oppeler ut på taket eller observere fra stige d bakke og tak var tildekket av snø. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløp ved takutstikk over entrédør i 1.etg.
Rustdannelse på innfesting av takrenne over entrédør til kjeller
Det er ikke montert beslag til skyvedør i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp bør monteres over entré i 1.etg.
Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelasting mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen.
Avflassning og rust er kosmetisk, mangel av vedlikehold vil redusere levetiden og funksjonen av bygningsdelen.
Det anbefales et beslag til skyvedør, fare for fuktinntrengning.





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murvegger i kjeller og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har pussede murplater og stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon, en mus trenger kun 6-7 mm. for å komme seg inn.
Stedvis riss i puss.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tørkesprekker oppstår når treverket tørker ut, spesielt etter mye sol og varme, og er særlig synlig på mørke, malte fasader. Tørkesprekker er hovedsakelig et estetisk problem, men kan på sikt gi inngang for fukt. Bør utbedres.
Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen.
En nærmere kontroll anbefales.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttakløsning på hoveddel og pulttak over mindre del.
Krypeloft over boligens 1.etasje, med inspeksjonsluke i himling ute på terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eldre fuktmerke på sperre, ingen for høy fukt ble registret på befaringsdagen.
Spor etter veps på loft.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrenset ventilasjon i undertaket kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir grobunn for soppvekst og dårlig innemiljø, ventileringen bør utbedres.
En nærmere kontroll av områder med fuktmerker anbefales for å unngå ytterligere fuktinntrengning og skader.
Konstruksjonen bør sikres mot veps og liknende. En nærmere kontroll anbefales.



Tilstandsrapport











TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjelleretasjen fra byggeår og ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Eldre vinduer kan har et større varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene er i hovedsak fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 1 Vinduer - 1.etg. og del av kj

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass i 1.etg. og hall i kjeller fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt entrédør på boligens bakside, bod dør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Eldre dører kan har et større varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelser.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

Tilstandsrapport







TG IU Utvendige trapper

Betongtrapp fra adkomst til entré, ved entrédør på boligen bakside og på hver side av boligen.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det er opplyst ar det stedvis er løse skifer som før utbedres for å unngå skader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongveranda, teken med skifer og adkomst i fra stue og hage på ca. 34 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom under skifer og sprekkdannelse i fuger.
Synlig rustdannelse på armeringsjern på underside av konstruksjonen og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifer med bom og sprekker i fuger bør utbedres for å forhindre ytterligere skader, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres.
Rustdannelse bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere skader.



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig gjerde av trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekkdannelser i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer av gjerde, deler med skade skiftes ut og overflater vedlikeholdes for å unngå ytterligere sprekkdannelser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med fliser og parkett. Lokale områder med knirk ved kjøkkenøy og i gang.
Vegger med malte plater og malt mur.
Himling med malte plater og malt betong
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater i hybel-delene

Gulv med laminat, parkett, betong. Ny laminat i stue/kjøkken i 2025.
Vegger med malte plater, malt mur, malt tegl, malt trepanel
Himling med malt betong og malte plater
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Merker, glippe og slitasje på parkett, stedvis manglende belistning. Ellers normal bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt 9 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue/kjøkken 1.etg.
Målt 8 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue/kjøkken 1.etg.
Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedringer av pipe, peis og vedovn vil gi en renere og mer effektiv forbrenning.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er avvik:

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Dette gir et grunnlag for kapilærsug som kan føre til et fuktoppsug i gulv og tilstøtende vegger.

Konsekvens/tiltak

• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Overvåk kjeller til en hver tid og påse at den er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med glassrekkverk, malte vanger og trinn i etasjeskille, det er lagt teppe i trappens gangbane.
Trappen er pusset opp i 2023.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i hybel-delene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.
Mangel på vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger av dører.





TG 1 Innvendige dører i 1.etg. og deler av kjeller

Innvendig har boligen malte dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 69. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 59.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys, badekar med dusjutstyr og dusj hjørne med glassdører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

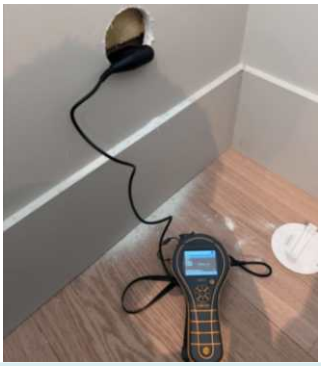
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2023

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg montert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys og dusjhjørne med glassdører

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har direkte vannbelastning på fliser og det vil naturlig ligge fukt mellom fliser og membran.

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

Generell

Vaskerom i kjeller er ikke bygget som et våtrom og er da ikke egnet for vannbelastning over tid.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater og malt mur på vegger og malt betong i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

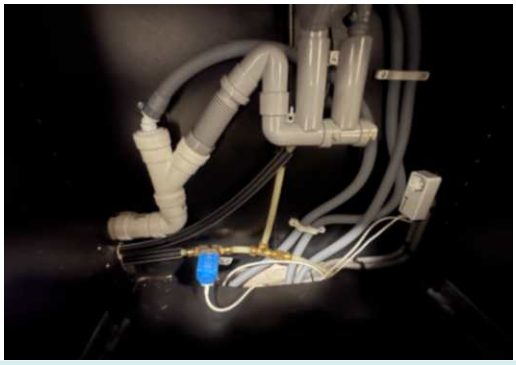
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Vaskerom i kjeller er ikke bygget som et våtrom med sluk i gulv og er da ikke egnet for vannbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet/tilstøtende konstruksjoner fortsatt kunne bli sikret ved automatisk vannstoppventil, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Det er kun montert vannstoppventil på kaldtvann, en vannstoppventil bør monteres på varmtvann.



KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og smøremembran på vaskommet og er ikke bygget som et våtrom.

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med to ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap medt opplegg for vaskemaskin og plass til kondenstørketrommel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Hulltaking er foretatt i bod.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL 1

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, møbel, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje og elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk av eldre dato må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring/synlig klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang eventuell membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.
Rustdannelser i sluk og ingen tegn til membran.
Sprekkdannelser i fuger i våtsone og bom i flis.
Ingen adkomst for lekkasjevann til sluk grunnet dusjvegg/dør.
Manglende spalte for tilluft til bad.
Lite fall på gulv til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et vaskerom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.
Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har direkte vannbelastning på fliser og det vil naturlig ligge fukt mellom fliser og eventuell membran.

KJELLER > BAD HYBEL 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuger i våtsone er misfargede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger i våtsone er misfargede og bør rengjøres og kontrolleres nærmere.
For å forebygge missfarging og svertesopp på badet er det viktig å sørge for god ventilasjon og regelmessig rengjøring.



KJELLER > BAD HYBEL 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er under 25mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 30 mm og er ikke iht kravet på 25 mm. Det er ikke montert enoppbrett mot dørterskel og dette medfører at en eventuell membran er plassert lengre ned enn flisen og høydedifferansen er mindre enn 25 mm.
Fall på gulv mot dusjsone er tilnærmet flatt.
Fuger i våtsone er misfargede.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Et gulv med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Mindre fall til sluk utenfor dusjgrube kan kompenseres ved å heve membran ved terskel til 15 mm. over gulvflis for å unngå eventuelle skader, eventuelt montere en automatisk lekkasjestopper/magnetventil.
Fuger i våtsone er misfargede og bør rengjøres og kontrolleres nærmere.
For å forebygge missfarging og svertesopp på badet er det viktig å sørge for god ventilasjon og regelmessig rengjøring.

KJELLER > BAD HYBEL 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil skap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL 2

TG 1 Ventilasjon

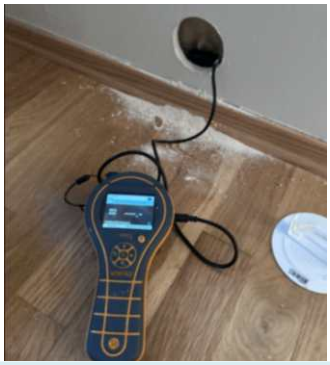
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD HYBEL 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ UTGANG

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter, underlimt kompositttkum med ettgreps blandebatteri og dusjfunksjon, kompositt benkeplate, to stk, integrerte kjøleskap med frysere, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, platetopp med komfyrvakt over og magnetisk vannstopp under kum.
Innredning med kosmetiske bruksmerker.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ UTGANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL 1

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter, benkebeslag med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over av benkebeslag, platetopp og plass til et lite kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL 1

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kjøkkenventilator er oppbrukt.
Generelt kan en god kvalitets kjøkkenvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak på selve ventilatoren nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

KJELLER > KJØKKEN HYBEL 2

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over deler av benk, integrert til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Det er en løs front til oppvaskmaskin som bør festes for å unngå skader.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN HYBEL 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og malte palter i himling.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys og avtrekk i himling.
Det er løsning for å synliggjøre lekkasje bak toalettets skål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 1 Vannledninger, rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i nye rørskap til hoveddel, ingen adkomst til rørskap i hybeldel 2.
Nye rør i hoveddel i 2023.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Det er påvist at sluk av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør har en høyere risiko for tette rør og lekkasjer.
Korrosjon kan føre til lekkasjer, som kan være skjulte og forårsake store skader over tid. Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.



TG 1 Avløpsrør - plast

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca. 300 liter. En bereder er ny i 2023.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Tilstandsrapport

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i kjeller, det er ett skap fra 2023 i bod til hoveddel og et orginalt skap i hybeldel 2.

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.
   1975

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt samsvarserklæring.

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?
   Ja

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?
    Nei

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 Deler av el-anlegget er i fra byggeår og en generell kontroll anbefales.
    Det er en løs ledning i utebod, trolig løsnet ved montering av dør., bør festes.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser av undertegnede.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra byggeår.
Det er ukjent type/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

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

Det anbefales en jevnlig kontroll av fuktsikring og drenering for å planlegge behovet for en redrenering av boligen for å unngå skader i boligen, man må spesielt være påpasselig når det er innredet til oppholdsrom i en bolig som er bygget med tilleggsdel(bodrom)i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/murt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.
Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.
Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn.

Tilstandsrapport





TG IU Terrengforhold

Terreng rundt boligen var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk bør endres for å minske fare for fall og skader. Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom.
Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.
Manglende håndløpe øker risikoen for fall og skader. Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.
Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse, boliger med utleie skal ha utført en kontroll av radonnivå i boligen.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bil og lagringsplass.

Byggeår
1962

Kommentar
Tegninger er stemplet 1962.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt, men dog bærer preg av manglende vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse
Bygning oppført i betong, innvendig pussede og malte vegger, støpt dekke og støpt gulv på grunn.
2 stk. vippeporter med åpnere.
Det er montert eletrisk avtrekk i yttervegg.
Utvendig bod i bindingsverk med malt kledning.
Det er skiftet to porter i 2025.

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

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

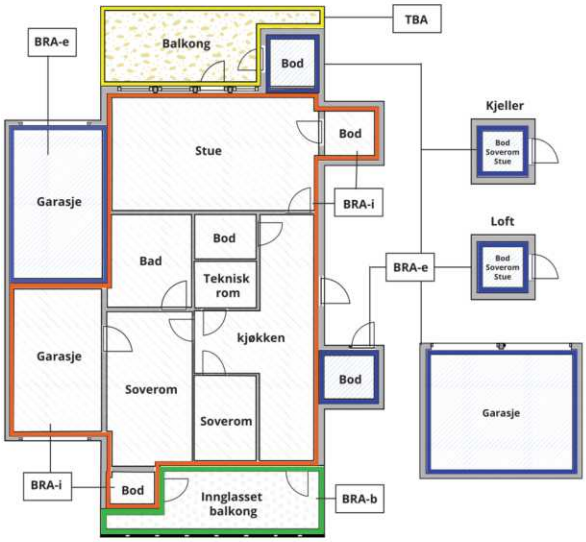
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	164			164	
Kjeller	154	10		164	34
SUM	**318**	**10**			**34**
SUM BRA	**328**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, trapperom, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken m/ utgang, soverom 3, hovedsoverom, bad 2		
Kjeller	Hall m/trapp, vaskerom uten sluk, bod, toalettrom, teknisk rom, stue/kjøkken hybel 1, bad/vaskerom hybel 1, kjøkken hybel 2, bod 2hybel 2, teknisk rom 2 hybel 2, stue m/utgang hybel 2, soverom hybel 2, bad hybel 2	Bod m/utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk avviker i fra godkjente tegninger, eiere har iverksatt bruksendring av de rom med avvik. To nye vinduer skal monteres for å oppnå godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er blitt modernisert i 1.etg. og deler av kjeller i 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert to garasjeporter i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Fabian Tandberg Andrea Charlotte Tandberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2754		0	1344.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Ankerveien 91

Hjemmelshaver

Tandberg Andrea Charlotte, Tandberg Fabian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet ved foten av Holmenkollen i et veletablert og barnevennlig boligområde. Dagligvare forretning like ved og kort vei til Røa med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Solrike og grønne omgivelser med fine friluftsmuligheter både sommer og vinter. Fine skiløyper i Nordmarka og nærhet til alpinbakke. Kort vei til Bogstadvannet med bademuligheter og golfbane, samt Bogstad gård. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet til buss, samt gangavstand til T-bane. Barnehager og skoler i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med plen, beplantninger, noe skrånet tomt.
Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Ankerveien 90 er under utvikling og det må forventes at det blir bygget nye boliger på denne tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra nåværende eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MX7397

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Ankerveien 91, 0766 OSLO**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266779**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80064438**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2754**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **328,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **328,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 775 kWh**



Ankerveien 91, 0766 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ankerveien 91, 0766 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fabian Tandberg	Andrea Charlotte Tandberg

Gateadresse
Ankerveien 91

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0406408

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: 328260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjelder 2x bad i hovedetasje og WC i kjeller. Bad i utleiedel/kjeller renovert av tidligere eier. Foreligger dokumentasjon fra elektriker (Sandvika Elektro AS) og rørlegger (Kolsås Rør AS). Øvrig arbeid ingen dokumentasjon.
Arbeid utført av	RP NOR AS, Smarthus Elektro AS, Rørleggerhuset AS, LA Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran levert av Membran-Teknikk AS. Sluk levert av Rørleggerhuset AS.

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	Utførte spyling av avløpsrør i forbindelse med oppussing.
Arbeid utført av	Rørleggerhust AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Har installert elektrisk pipevifte. Arbeid utført av ACR Elektro AS.

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	Gjelder renovering av el-anlegg, ny pipevifte og ny kurs for elbil-lader i garasje.
Arbeid utført av	Smarthus Elektro AS, ACR Elektro AS, Sol og Varme AS.

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

Document reference: 328260002

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	RP Nor AS utbedret deler av fasade og maling av hele fasaden. Mester Berg Byggmester AS utført utskiftning av garasjeporter. Noe egeninnsats på utvendig kledning/spiler/maling.
Arbeid utført av	RP Nor AS, Mester Berg Byggmester AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulighet for utleie av to deler i underetasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Den minste utleiedelen er godkjent, mens den største er omsøkt godkjent og tillatelse til tiltak gitt. Selger påtar seg ansvar og kostnader for å ferdigstille tiltaket, hvilket innebærer innsetting av ett nytt vindu i ny lysgrav på kjøkken, samt utvidelse av ett vindu i eksisterende lysgrav på soverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Deler av kjelleretasjen blir bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel når ovennevnte tiltak er fullført.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tillatelse til tiltak gitt den 10.02.2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Foreligger avtale om eksklusiv bruksrett på deler av nabotomt, se vedlegg for hele avtalens innhold.

Document reference: 328260002

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: 328260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fabian Tandberg	aec031e45abaf382ca22d b3ceb644eb7023364e2	23.02.2026 21:24:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Charlotte Tandberg	03d9d26c6bfcaf4eeda82 9ab17afebc3e027c3a4	23.02.2026 21:25:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260002

→ 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

FABIAN TANDBERG

Ankerveien 91
0766 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07241-8	Sharmini Jeyatharan	10.02.2026

Adresse: Ankerveien 91
Eiendom: 27/2754
Tiltakshaver: FABIAN TANDBERG
Ansvarlig søker: FABIAN TANDBERG

Tillatelse til tiltak - Ankerveien 91

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring i underetasje, mottatt 19.08.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i boligen på Ankerveien 91 i bydel Vestre Aker. I forbindelse med dette skal det settes inn tre vinduer i lysgraver mot nord-øst. Du beskriver at deler av tiltaket allerede er utført av tidligere eier.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006 og revidert 12.06.20213 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket fordi det ikke endrer utnyttelse og antall boenheter, det felles ingen trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm og mer enn 60 % av eiendommens terreng forblir urørt.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.0.2015). Tiltaket påvirker ikke eller blir ikke påvirket av dette.

Tiltakshavers redegjørelse

Kjelleren inneholder allerede en stue i det nord-vestlige hjørnet og en sekundærenhet i det sør-vestlige hjørnet. Flere boder bruksendres nå til soverom, kjøkken, bad, WC og vaskerom. Det settes inn vinduer i lysgrav mot nord-øst i forbindelse med det nye soverommet og kjøkkenet.

Du har vurdert at vinduene ikke endrer bygningens karakter og at det ikke medfører sjenanse for naboer da vinduene ligger lavt og i lysgrav og at fasadeendringene derfor ikke er omfattet av søknadsplikt. Som følge av dette har du vurdert at nabovarsling ikke er nødvendig.

Fasaden mot nord-øst ligger 2 meter unna nabogrensen. Om lysgravene som plasseres utenfor dette fasadelivet skriver du: «*... Når det gjelder ny lysgrav for vindu i kjøkken-del stikker denne maksimalt 80cm ut fra bygningskroppen, hvilket er under 1m og ihht. TEK17 § 6-3 ikke skal medregnes i avstandsvurderingen.*» og «*Sekundært skal denne delen av tiltaket ansees som et lignende mindre tiltak ihht. pbl. § 29.4 b). I vurderingen om tiltaket i vesentlig grad øker innsyn/reduserer privatliv til nabo vektlegges det at fasadens antall vinduer økes med under 10%, samt at vinduet legges i lysgrav, hovedsakelig under bakkenivå.*»

Vi viser for øvrig til tiltakshavers fullstendige redegjørelse i søknaden og mottatt tilleggsdokumentasjon.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Store deler av underetasjen er tidligere godkjent med mye bodareal, en peisestue, to våtrom og en mindre hybelleilighet. Bruksendringen medfører at en større del av boligen kan tas til bruk med oppholdsrom uten å tilføre ny bygningsmasse på eiendommen, samtidig som noe bodplass beholdes innenfor og like utenfor underetasjen. Det skal ikke opprettes ny boenhet som følge av endringene.

De nye vinduene i underetasjen vil ligge lavere i terrenget og på en fasade som allerede har vinduer mot nærmeste nabo i førsteetasje. De nye vinduene vil ha begrenset synlighet og dermed liten innvirkning på bygningens eksteriør. De vil ikke medføre mer sjenanse for naboen gjennom f.eks. innsyn, da terrenget opp mot naboboligen fra disse vinduene stiger og det er flere vinduer i førsteetasje på samme fasade i dag.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Lysgravene betraktes som bygningsdeler og de strekker seg ikke mer enn én meter fra fasadelivet. Søknaden viser at de ikke strekker seg mer enn 80 cm fra fasadelivet. Disse skal derfor ikke tas med i målingen mellom fasadeliv og nabogrensen.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

De deler av tiltaket som ikke allerede er utført (etablering av lysgrav og innsetting av vindu), må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

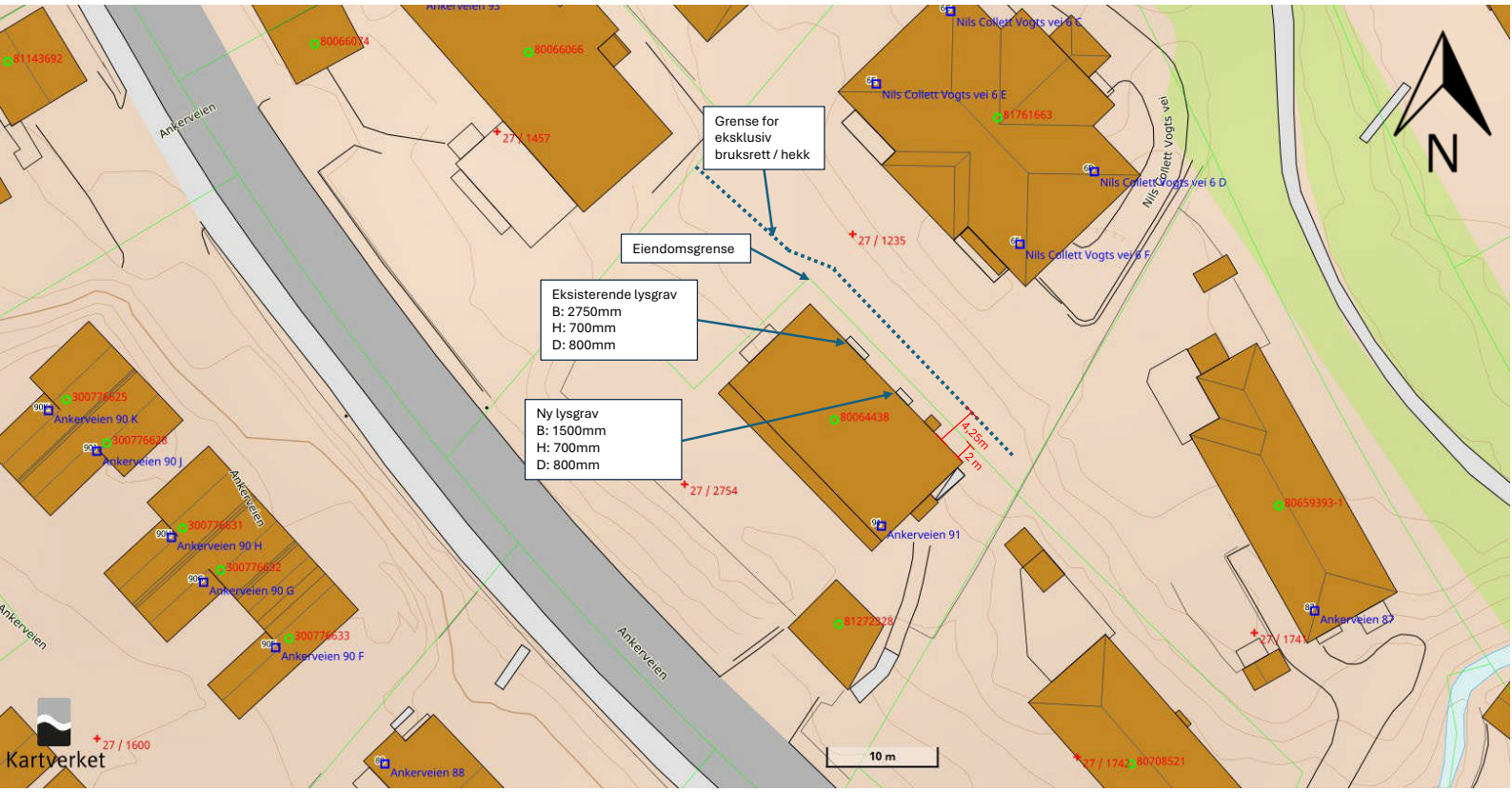
Sharmini Jeyatharan
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

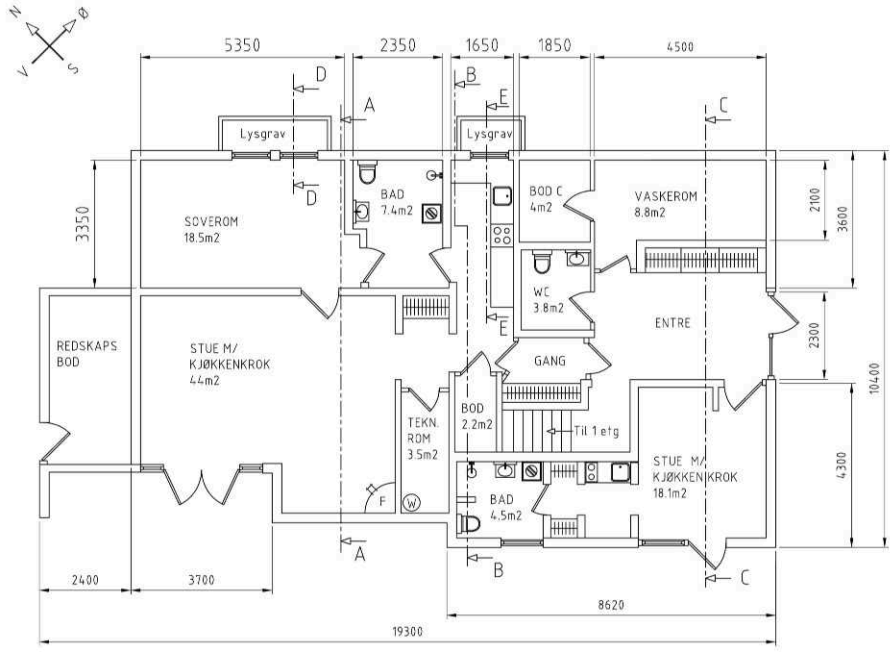
Amund Mikalsen Rolfsen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Fasade nordøst
Situasjonsplan
Plantegning kjeller

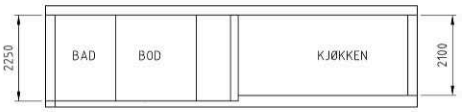
Mottakere:
FABIAN TANDBERG


Grense for eksklusiv bruksrett / hekk
Eiendomsgrense
Eksisterende lysgrav
B: 2750mm
H: 700mm
D: 800mm
Ny lysgrav
B: 1500mm
H: 700mm
D: 800mm
4.25m
1.2m
Ankerveien
Nils Collett Vogts vei
Nils Collett Vogts vei 6 C
Nils Collett Vogts vei 6 E
Nils Collett Vogts vei 6 D
Nils Collett Vogts vei 6 F
Ankerveien 90 K
Ankerveien 90 J
Ankerveien 90 H
Ankerveien 90 G
Ankerveien 90 F
Ankerveien 91
Ankerveien 87
Ankerveien 88
81143692
80066074
80066066
27 / 1457
81761663
27 / 1235
300776625
300776626
300776631
300776632
300776633
80064438
27 / 2754
80659393-1
81272928
27 / 1741
27 / 1600
27 / 1742
80208521
10 m
N
Kartverket

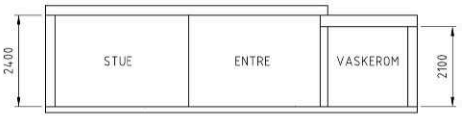




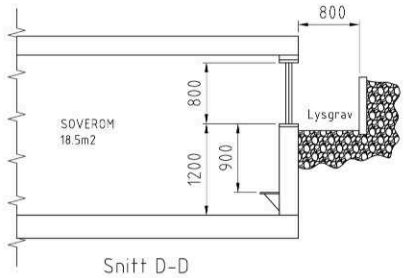
Snitt A-A



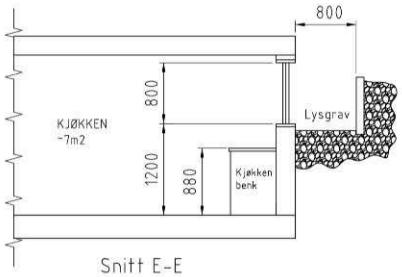
Snitt B-B



Snitt C-C



Snitt D-D
Skala 1:50



Snitt E-E
Skala 1:50

Rev. 03
Snitt D-D viser nytt rømningsvindu i soverom
Snitt E-E vidser nytt rømningsvindu i kjøkken

Referanse:
"Fasade tegning Nord-Øst, Rev. 02"

Title: Plantegning kjelleretg. Andrea og Fabian Tandberg Ankerveien 91, 0766 OSLO			
Scale: 1:100	Projection:	Size: A3	Main Part:
Drawing Number: Plantegning kjelleretg.		Sheet: 1/1	Revision: 03

NOKRSA3.cwg Rev. 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaoutar El Malmi
ANKERVEIEN 91

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527817
9029623

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2754

Vi viser til bestilling av 20260303 for ANKERVEIEN 91.

GNR. 27 BNR. 2754

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.2010.

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

1345 m²

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

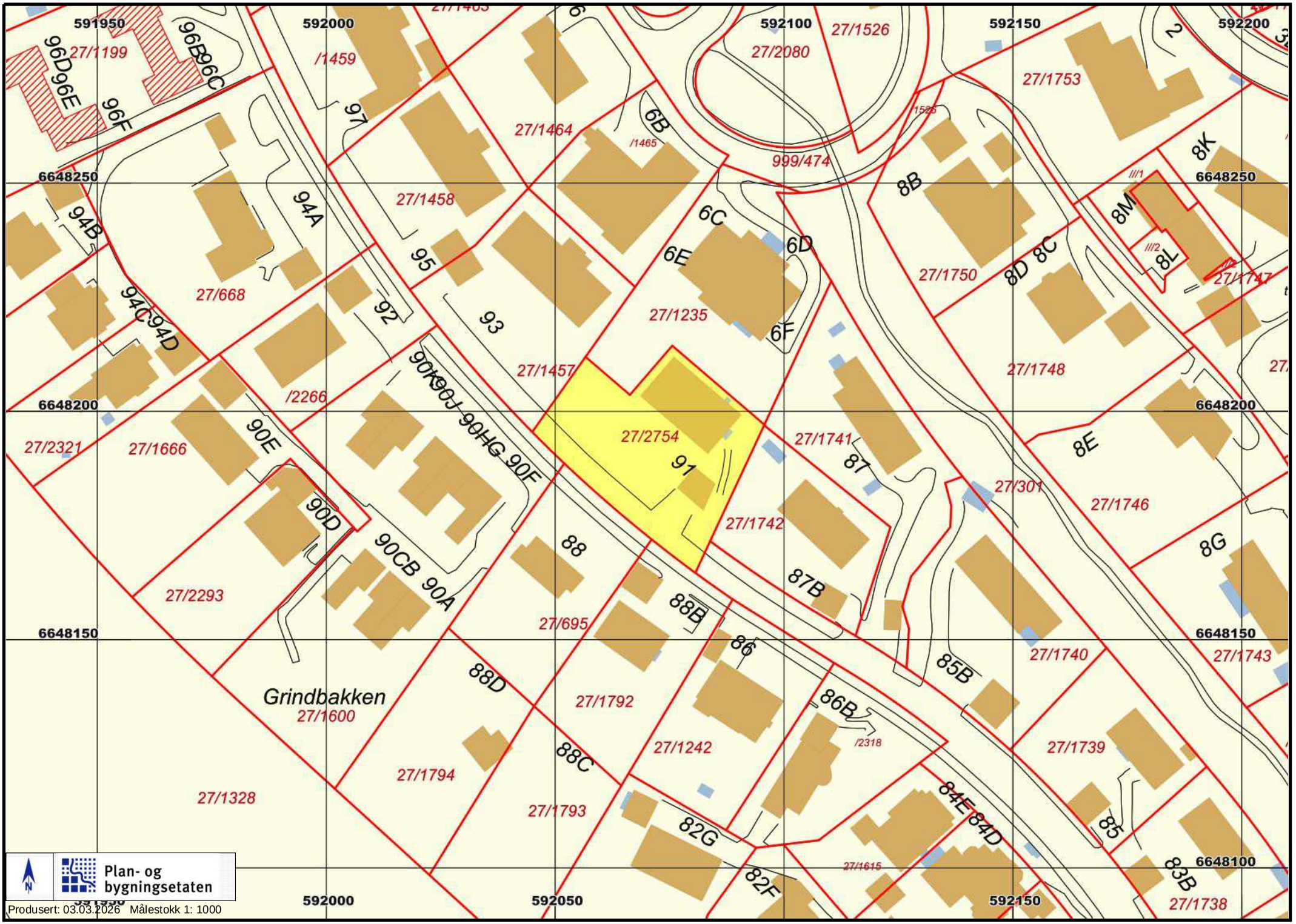
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


591950
592000
592100
592150
592200
6648250
6648200
6648150
6648100
27/1199
/1459
27/1464
27/1465
27/1526
27/2080
999/474
27/1753
27/1458
27/668
27/1235
27/1750
27/1748
27/1457
/2266
27/2754
27/1741
27/2321
27/1666
27/1742
27/301
27/1746
27/2293
27/695
27/1740
27/1743
Grindbakken
27/1600
27/1792
27/1242
27/1739
27/1794
27/1328
27/1793
27/1615
27/1738
27/1747
96D
96E
96F
96B
96C
97
94B
94A
94C
94D
95
92
93
90K
90J
90HG
90F
90E
90D
90CB
90A
91
88
88B
88D
88C
87
87B
86
86B
/2318
85B
85
84E
84D
82G
82F
83B
6B
6C
6D
6E
6F
8B
8C
8D
8K
8M
8L
8E
8G
///1
///2
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 03.03.2026 Målestokk 1: 1000

AVTALE

mellom

innehaver av eiendommen gnr. 27 bnr. 1235 snr. 2, 3, 4 og 5 **(«27/1235»)**

og

innehaver av gnr. 27 bnr. 2754 **(«27/2754»)**

i Oslo kommune (0301)

1. Denne avtale erstatter tidligere avtale datert 16.04.2010.
2. Innehaver av 27/2754 har rett til å etablere en valgfri beplantning/hekk langs den røde linjen, jf. bilag 1. Dersom det blir problematisk med rotkollisjon vil innehaver av 27/2754 vri beplantningen mot sin side av rød linje. Stubbe som står i linjen for planlagt beplantning kan fjernes, noe innehaver av 27/2754 besørger og bekoster.
3. Høyde på beplantning skal være maksimalt 2,0 m på hele den røde linjen.
4. Beplantning, og alt vedlikehold av beplantning, skal i sin helhet bekostes av innehaver av 27/2754.
5. Innehaver av 27/1235 dekker kostnader til utforming av denne avtale, tinglysning, oppmålingsforretning og andre offentlige gebyrer. Oppmåling rekvireres av innehaver av 27/1235 når det eventuelt blir mulig å tinglyse avtalen. Innehaver av 27/1235 er ikke ansvarlig for kostnader til juridisk bistand som er engasjert av innehaver av 27/2754.
6. Denne avtale endrer ikke eiendomsretten til partene.
7. Innehaver av 27/2754 får eksklusiv bruksrett utan begrensninger til deler av eiendommen 27/1235. Arealet med eksklusiv bruksrett er på sørvest side av rød linje, se bilag 1.Den eksklusive bruksretten for innehaver av 27/2754 på deres side av beplantingen, medfører at innehaver av 27/2754 ikke har bruksrett på innehaver av 27/1235 sin side av beplantningen.
8. Denne avtale skal tinglyses på eiendommene når og om det lar seg gjøre. Innehaver av 27/1235 skal årlig undersøke i forkant av årsmøte om tinglysing kan gjennomføres.Innehaver av 27/2754 skal etter hver undersøkelse orienteres om utfallet.
9. Innehavere av 27/1235 skal - særlig i tiden før tinglysing - opplyse om denne avtale til nye seksjonseiere.
10. Før tinglysing finner sted skal avtalen opplyses eksplisitt om til eventuelle tredjeparter som har interesse i å få vite om den. Dette gjelder både innehaver av 27/1235 og innehaver av 27/2754.

Innehaver av gnr. 27 bnr. 2754

Fabian Tandberg

Andrea C. H. Johannessen

Innehaver av gnr. 27 bnr.1235 snr. 2

TORILL H. BAKKEN

JAN SLUNGAARD

Innehaver av gnr. 27 bnr.1235 snr. 3

Anne-Grete Engen

Innehaver av gnr. 27 bnr.1235 snr. 4

Helge Bekmo

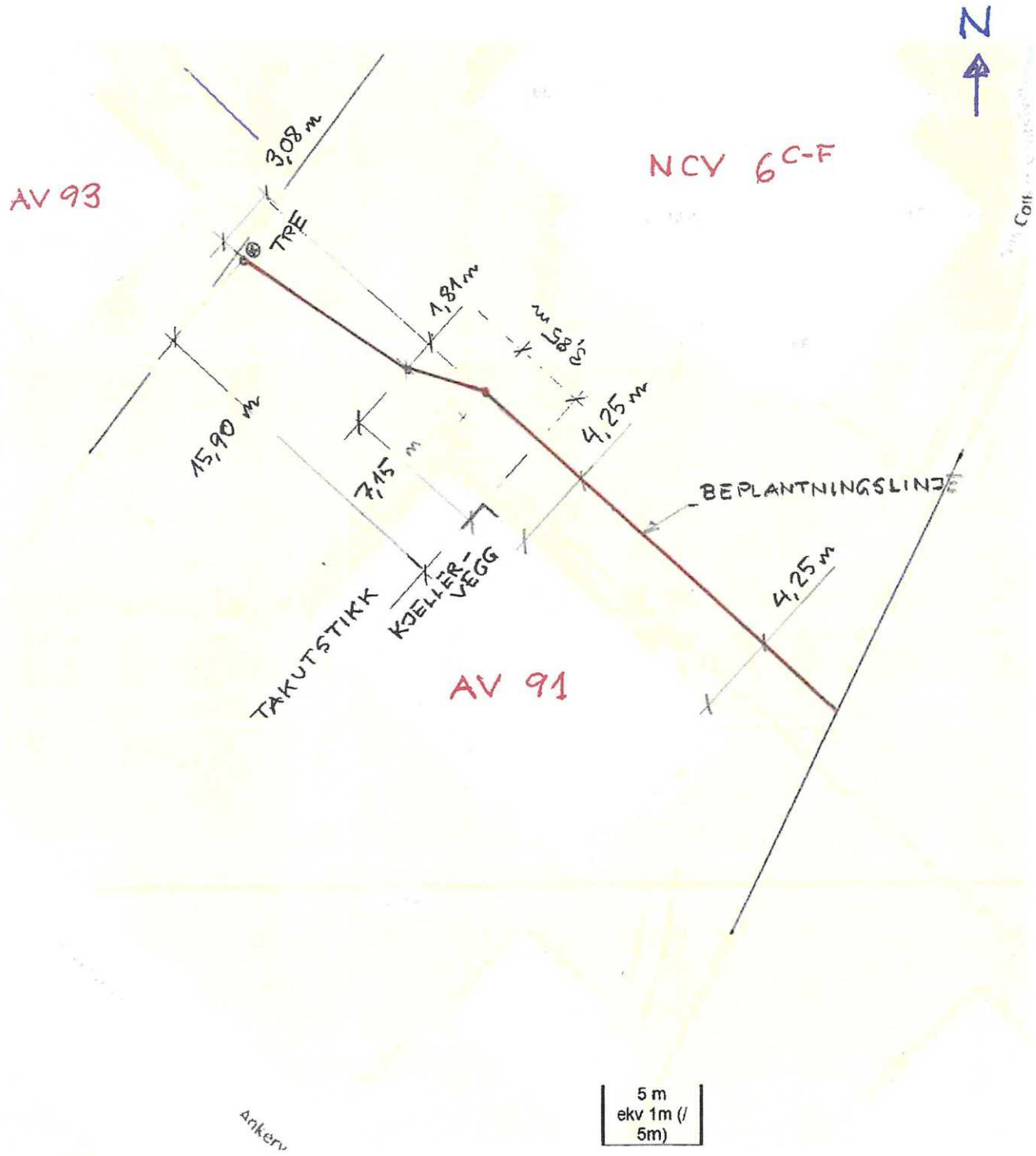
Innehaver av gnr. 27 bnr.1235 snr. 5

Terje Johannessen

Oslo, 18.12.2024

BILAG 1.

AVTALE
MELLOM
27/1235 OG 27/2754



Ankerv

Andrea C.H. Johannessen

2/10-2024

TAN S.

Dokumentreferanse NCV 6c-f AV 91 AVTALE BEPLANTNING

Tan Stangaard Anne-Gitte Ersgen

Økonomi- og forvaltningsetaten

Oslo

Tandberg Fabian
Ankerveien 91
0766 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl.: § 13, jf. esktl. § 29 2. ledd,
jf. sktfvl. § 3-1 (1)

Vedtaksdato: 28.02.2026

Eiendomsskatteseddel 2026

Eiendom

Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr.: 27 / 2754 / 0 / 0

Informasjon om eiendommen og beregning av eiendomsskatten ser du fra side 3.

Eiendomsskatt for 2026: kr 3 619

Fra 1. januar 2026 er Eiendomsskattekontoret en del av Økonomi- og forvaltningsetaten i Oslo kommune.

Betaling
Denne eiendomsskatteseddelen er ikke en faktura. Første faktura kommer i mars.
Alle eierne får eiendomsskatteseddel, men faktura sender vi kun til fakturamottaker.

Fakturaene sender vi til: Tandberg Fabian

- Eiendomsskatten deles i fire betalinger med forfall 25. mars, 25. mai, 25. august og 26. oktober.
- Vi kan ikke dele opp fakturaen mellom eierne.
- Ved flere eiere eller eierskifte, må dere selv bli enige om hvordan dere skal betale eiendomsskatten.
- De fleste eiendommer får en felles faktura for eiendomsskatt og kommunale avgifter. Hvis du eier seksjon i et sameie, får du egen faktura for eiendomsskatt.

Du finner mer informasjon om faktura og betaling på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling

Eiendomsskatteseddelen
Eiendomsskatteseddelen viser eiendomsskatten for eiendommen for hele 2026 og hvordan skatten er beregnet. Det lages én skatteseddel for eiendommen, og alle eierne mottar lik skatteseddel. For at døde eiere ikke skal få skatteseddel, må dere kontakte Kartverket for å tinglyse eierskifte.

Hvorfor får du eiendomsskatt?
Bystyret i Oslo vedtok 11. desember 2025 å skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i Oslo kommune i 2026. Skattesatsen er 1,7 promille for bolig og fritidsboliger. For andre eiendommer er satsen 3,7 promille. Boliger får et bunnfradrag på inntil 4,9 millioner kroner for hver selvstendige boenhet.

Du kan lese mer om eiendomsskatt i Oslo på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt

Oslo kommune
Økonomi- og forvaltningsetaten

Besøksadresse:
Grensesvingen 6
Postadresse:
Postboks 6538 Etterstad, 0606 Oslo

Telefon: +47 21 01 40 04
Org. nr.: NO 935346282MVA
oslo.kommune.no/okf

Klage

Du må betale eiendomsskatten til forfall selv om du sender en endringsmelding til Skatteetaten eller sender en klage til kommunen.

Mener du beregnet markedsverdi (boligverdi) er feil? Kontakt Skatteetaten

Du kan ikke klage til kommunen på beregnet markedsverdi, det er kun Skatteetaten som kan endre denne. Kommunen har brukt beregnet markedsverdi fra Skatteetaten for 2024 for å beregne eiendomsskatten for 2026, se avsnittet «Slik er eiendomsskatten fastsatt».

Mener du at det er brukt feil boligopplysninger (boligtype, opprinnelig byggeår, boligens areal (P-rom)) for å beregne verdien, eller at den er feil i forhold til reell markedsverdi, må du sende endringsmelding til Skatteetaten. Opplysningene finner du i skattemeldingen for 2024. Hvis du ikke eide boligen i 2024, må du sende klage til Skatteetaten for å endre grunnlaget.

Mer om hvordan du endrer grunnlaget for eiendomsskatten: se www.skatteetaten.no/eiendomsskatt eller ring Skatteetaten på 800 80 000.

Hvis Skatteetaten endrer beregnet markedsverdi, dette kan ta litt tid, får Eiendomsskattekontoret beskjed. Vi retter da utskrevet eiendomsskatt. Du trenger ikke å informere Eiendomsskattekontoret om dette.

Klage på bunnfradrag og andre feil ved utskrevet eiendomsskatt

Mener du det er andre feil ved utskrevet eiendomsskatt enn beregnet markedsverdi, må du klage til kommunen (for eksempel antall boenheter, bunnfradrag). Eiendomsskattekontoret forbereder saken for klageinstansen; Sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt i Oslo kommune. Reglene i forvaltningsloven og eiendomsskatteloven gjelder for saksbehandlingen.

Hvis du ønsker å klage, må du gjøre det skriftlig. Du må skrive hvilken endring du ønsker og oppgi gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnummer (se side 1), og du bør skrive hvorfor du klager. Du kan klage over grunnlaget for eiendomsskatten for tidligere år, men ikke samme forhold som du har klaget over tidligere. Klagen sender du digitalt til Eiendomsskattekontoret. Sender du klagen per post, må du oppgi din kontaktinformasjon.
Klagefristen er seks uker fra datoen eiendomsskatten er vedtatt (se side 1).

Du finner mer informasjon om hvordan du klager på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/klage

Vilkår for søksmål

Det er et vilkår for å reise søksmål mot kommunen at klageadgangen er benyttet, og at klagen er avgjort av klagenemnda for eiendomsskatt. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Aktuelle regler

- eiendomsskatteloven - lov om eigedomsskatt til kommunane (LOV-1975-06-06-29)
- forskrift om eiendomsskatt 2026, Oslo kommune (FOR-2025-12-11-2903)
- forvaltningsloven - lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (LOV-1967-02-10)
- verdsettelse ved bruk av boligverdi: eiendomsskatteloven § 8 C-1
- fastsettelse av kommunal eiendomsskattetakst: eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 - 8 A-4
- adgang til å klage på eiendomsskatt: eiendomsskatteloven § 19 og forvaltningsloven §§ 28 til 35
- vilkår for å reise søksmål: forvaltningsloven § 27 b
- partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter: forvaltningsloven § 18

Lover og forskrifter finner du på www.lovdata.no

Slik er eiendomsskatten fastsatt

Bolig med beregnet markedsverdi (boligverdi) fra Skatteetaten

Beregnet markedsverdi for 2024	15 864 003
Eiendomsskattegrunnlag (70 %)	11 104 802
Bunnfradrag	-8 975 500
Beregningsgrunnlag	2 129 302
Skattesats (promille)	1,7
Eiendomsskatt	3 619

Kommunen har brukt beregnet markedsverdi fra Skatteetaten for 2024 for å beregne eiendomsskatten for 2026. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av beregnet markedsverdi.

Beregnet markedsverdi fra Skatteetaten
Skatteetaten beregner markedsverdien ut fra boligens areal (P-rom), byggeår, boligtype (enebolig, leilighet, rekkehus), beliggenhet og opplysninger om omsatte boliger i kommunen. Mener du at verdien som kommunen har brukt for å beregne eiendomsskatten er feil, må du kontrollere beregnet markedsverdi og boligopplysningene som Skatteetaten har om din bolig. Dette finner du i skattemeldingen for 2024, under tema Bolig og eiendeler, punktet Bolig og eiendom. Slik endrer du grunnlaget for eiendomsskatten: www.skatteetaten.no/eiendomsskatt

Bunnfradrag
Boliger får et bunnfradrag på inntil 4,9 millioner kroner for hver selvstendige boenhet. Bunnfradraget blir trukket fra eiendomsskattegrunnlaget før eiendomsskatten blir beregnet.

Bunnfradrag for flere boenheter
Kun boenheter som har et registrert areal, har fått bunnfradrag, se nedenfor. Boliger som har flere selvstendige boenheter, kan få ekstra bunnfradrag. Hvis du mener din eiendom har flere boenheter som oppfyller de bestemte kravene, må du gi opplysninger til Eiendomsskattekontoret. Du finner mer informasjon om bunnfradrag, hva som er en selvstendig boenhet og skjema her: www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/bunnfradrag.

For å få flere bunnfradrag for 2026, må du melde fra innen 11. april 2026.

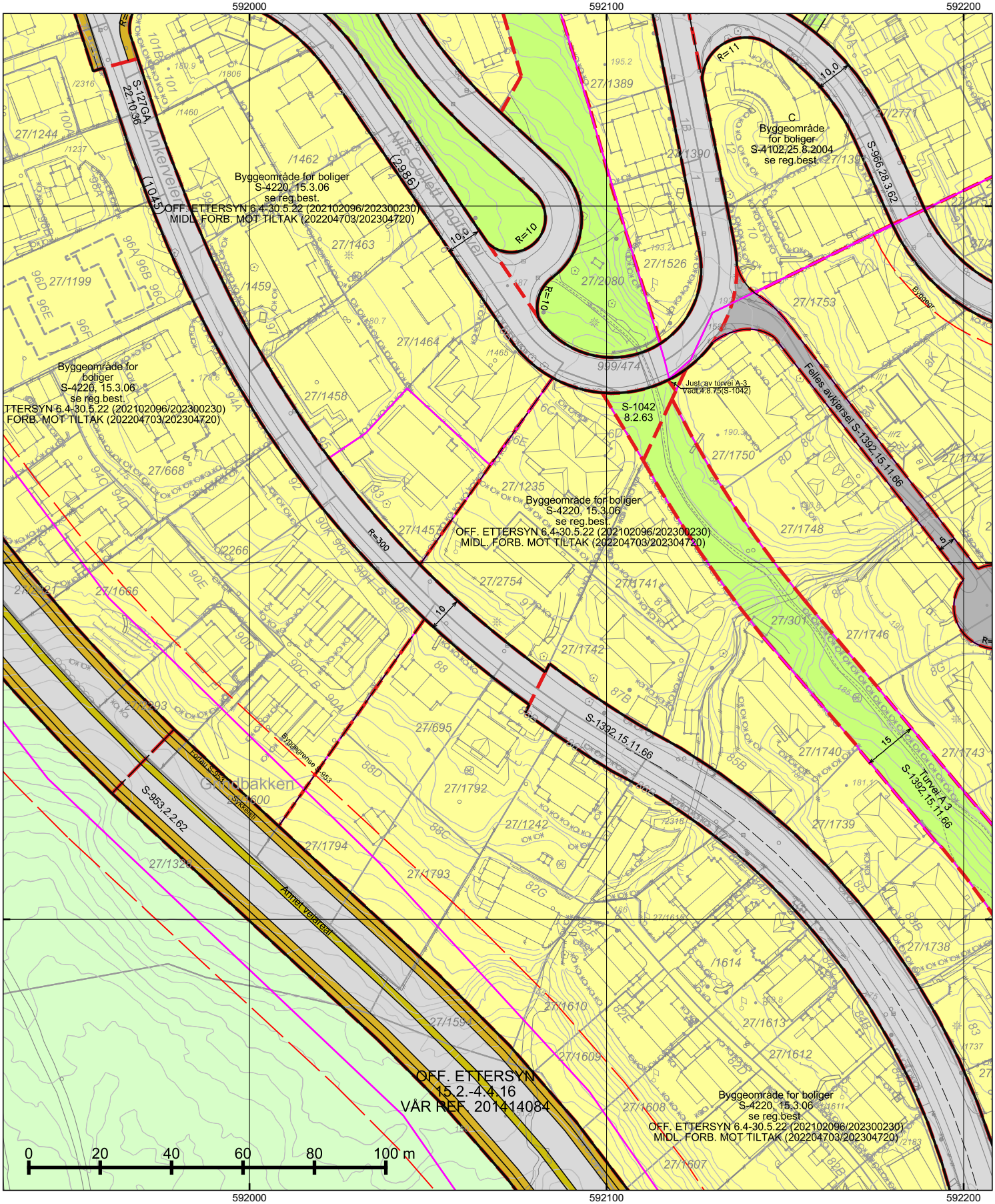
Har eiendommen flere boenheter, må vi beregne bunnfradraget for hver boenhet. Bunnfradraget kan ikke være større enn boenhetens verdi (andel av eiendomsskattegrunnlaget). Vi beregner boenhetens verdi ved å fordele eiendomsskattegrunnlaget forholdsmessig mellom boenhetene, ut fra registrert/innmeldt areal. Se eksempel på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/bunnfradrag.

Grunnlag for eiendomsskatt:

Bolignummer og adresse	Ankerveien 91
Beregnet skatt	3 619

Areal	Beregnet markedsverdi	Eiendomsskattegrunnlag	Bunnfradrag	Beregningsgrunnlag
297	15 864 003	11 104 802	-8 975 500	2 129 302

Boenhet	Areal	Bunnfradrag per boenhet
B01	188	-4 900 000
B02	82	-3 065 972
B03	27	-1 009 527



*=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.

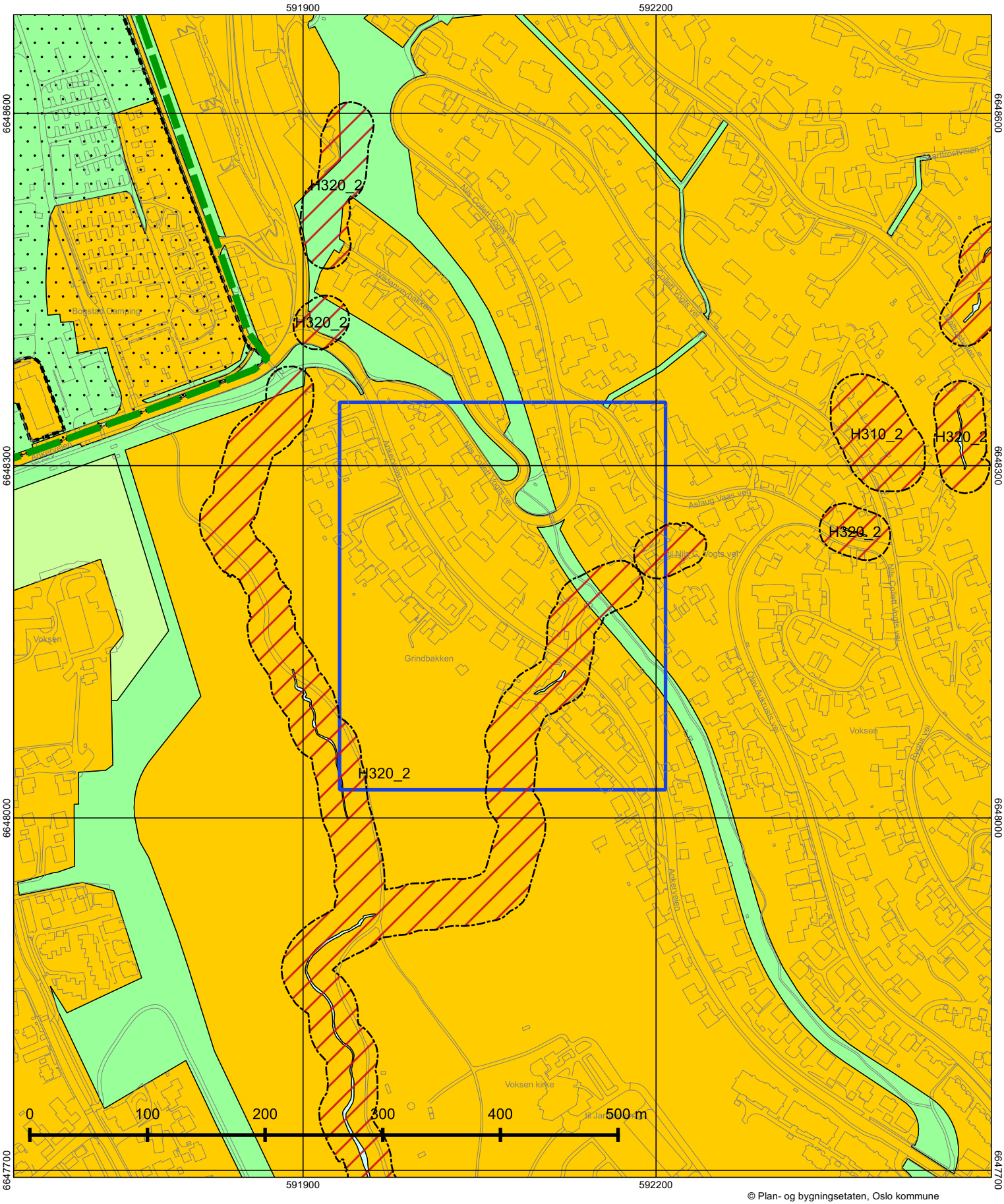
PlottID/Best.nr: 153925/ 86527817
Adresse: Ankerveien 91
Gnr/Bnr: 27/2754
Deres ref.:
Kommentar:

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: 153925/86527817
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



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.

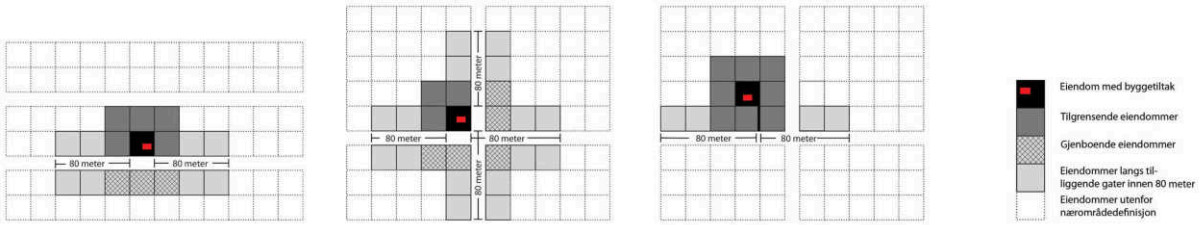
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

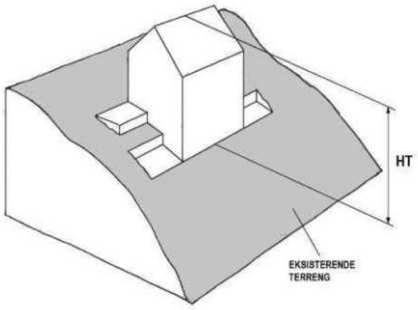
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

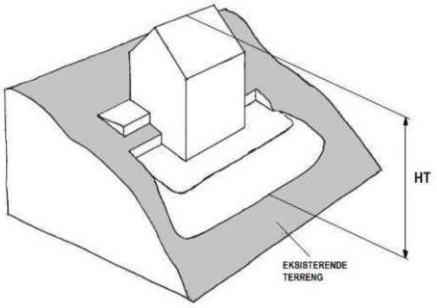
Følgende høyder tillates:

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

S-127GA

Ankerveien fra vei 1046 til delet mellom eiendommene Setra skog og Voksen ved plassen Jarbakken.

S-127GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.10.1936
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193601645
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	27/1235 av bnr.1050 Ankerveien 91.	Journ. nr. 60/2503	Tegn. nr. 1-2-3.
Arbeidets art	Enebolig med garasje.	Innlevert 16/8-60	
Bygningens art			
Byggherre	Revisor Per Waaler, Haakon den VII,s gate 1.		
Byggemelder	Arkitekt Finn Hegle, Bygdöy Allé 70.		

Dato 16. september 1960. EH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til p tegninger på situasjonskartet, sist den 15/8-60 av Byplankontoret.
Helserådets betingelser av 23/8-60 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.
Hobbyrom i kjeller godkjennes etter § 10⁴,9h i bygningsvedtekt for Oslo. Det må avgis tinglyst erklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, (for ytre byområdet, Storgt. 23, kl. 9-1¼) om at erklæring er innlevert til tinglesning, må innsendes hertil.
Leca isolasjon i gulv direkte på grunn i rom for varig opphold for mennesker godkjennes bare på pröve, jfr. vedlagte sirkulære nr. 10/57.
Den i sirkulæret forlangte erklæring fra eier samt redegjörelse for tekniske data, må omgående innsendes.
Gjeldende regler for innredning av birom må følges, jfr. vedlagte gjenpart.
Fyrrom må ha vindu.
Nav. brakke må nives

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

E. Hemstad

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

13 000. 3-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 22-1-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 27, bnr. 1235 av bnr. 1050, Ankerveien 91.

Journalnr.
60/2503.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7-1-1963.

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
Revisor Per Waaler.

Byggemelder
Arkitekt Finn Hegle, Bygdöy allé 70, Oslo.

Ansvarshavende
Tömmermester Olav J. Moen, Nordengveien 46, Oslo 7.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Det må enten oppsettes 90 cm höyt gjerde eller plantes hekk i bakkant ved garasje.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

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

3000. R. A. 673/62. –

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Homlong og Raknestangen Ark.fa. A/S
Bygdøy Allè 14
OSLO 2

OG/LD Jnr. 82/3318

27/1235 Ankerveien 91.
Støyskjerm.
BYGGHERRE: Per Waaler.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nummer 5 samt brev av 28.10.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Etter forholdene vil vi ikke motsette oss arbeidene slik de er utført.

Vi ber Dem ved eventuelt fremtidig byggemelding å sende oss tegninger i mål 1:100.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nummer 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 12. november 1987.

Odd Garm
Overarkitekt

Tidligattestert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Støyskjerm

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ankerveien 91	Gnr.27, bnr.1235	82/3318

Byggherre

Per Waaler
Ankerveien 91

0765 OSLO 7

Ansvarshavende

K.Ø.Lembach-Beylegaard
Bryn skolevn.21

1349 RYKKINN

KS/nb

Dato
11.des.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

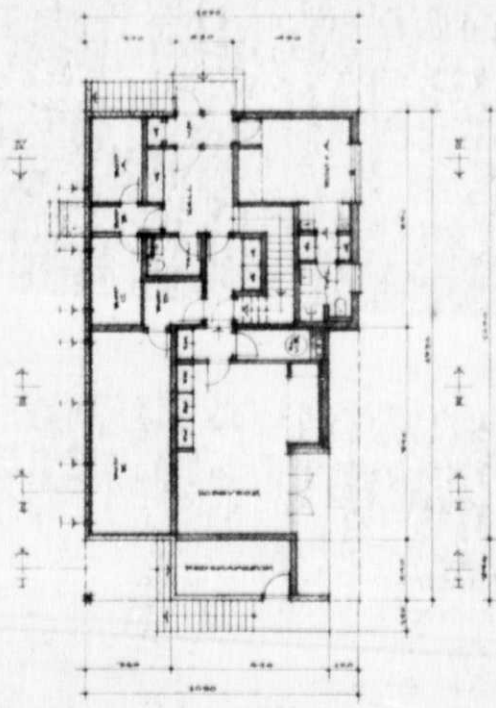
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

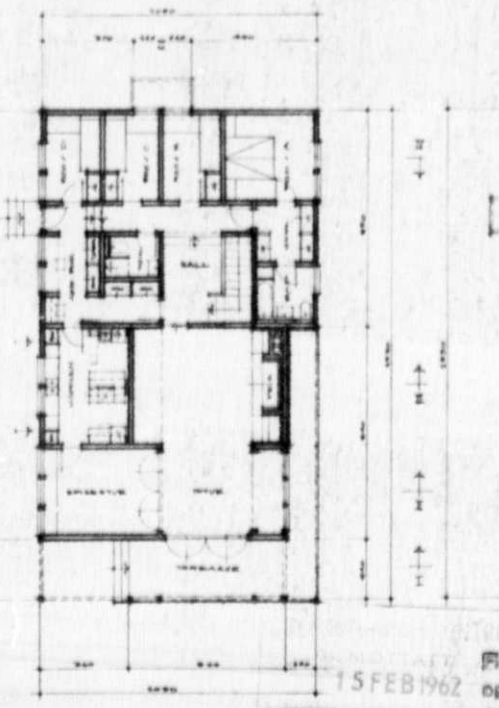
Kjell Stølan

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

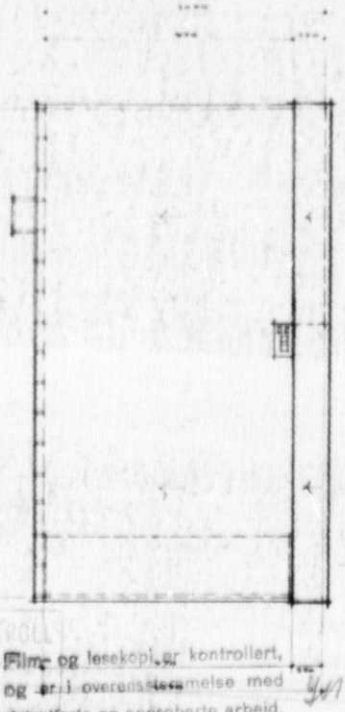
SKI C-16 ANDVORD



PLAN AV ØVERSTE ETASJE



PLAN AV 1 STE ETASJE



PLAN AV KJELLER

Filmc og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
15 FEB 1962



TEGNING NR. 9

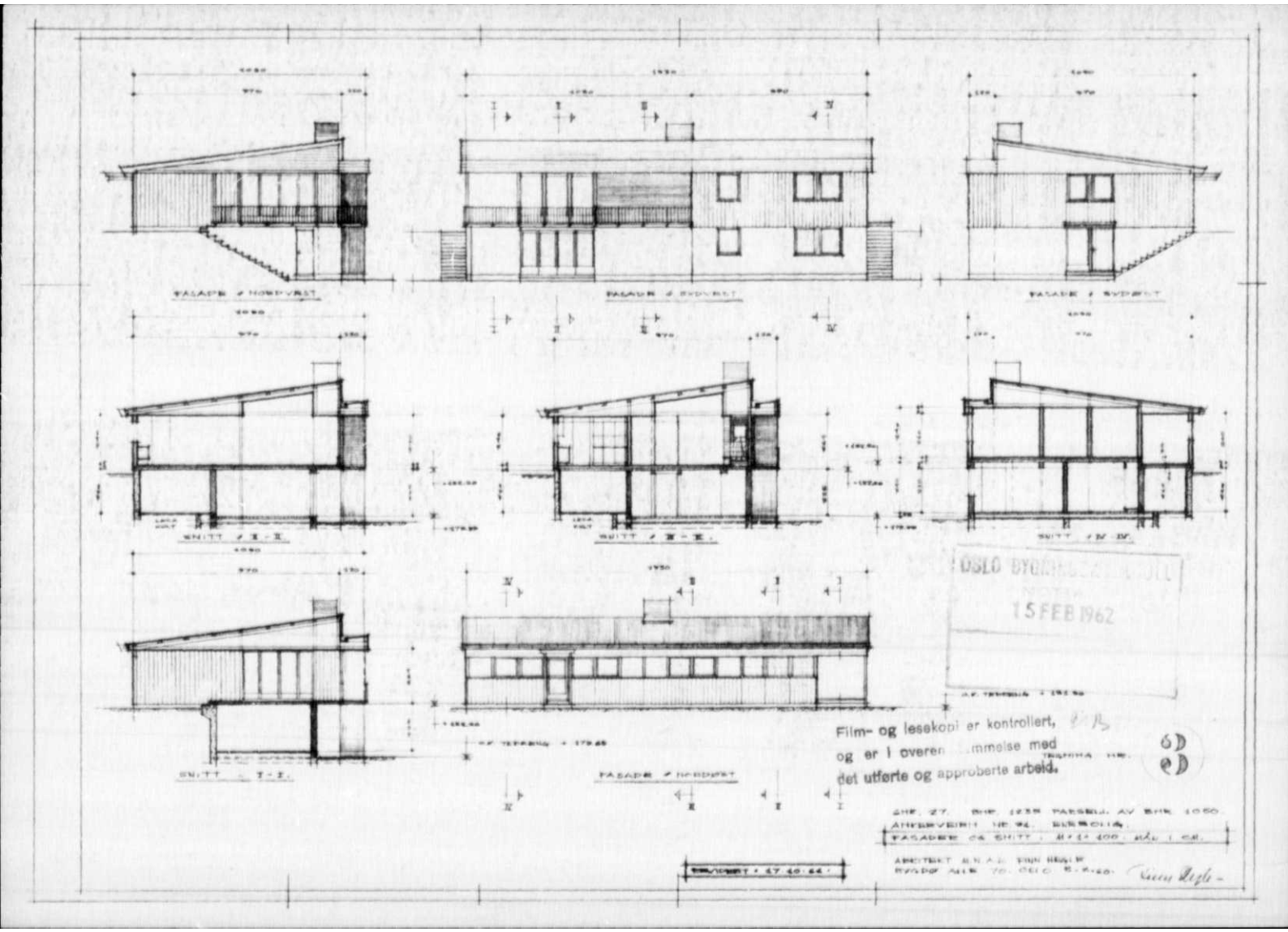
GNR 27 BNR 1255 PARSELL AV BNR. 1080.

ARBEIDSBESKRIVELSE

PLAN - FASADER, 1STE ETASJE & TAKPLAN M 1:100

ARKITEKT M.N.A.L. PÅ M 1:100

SVALER MED TO OPEN 2-5-62

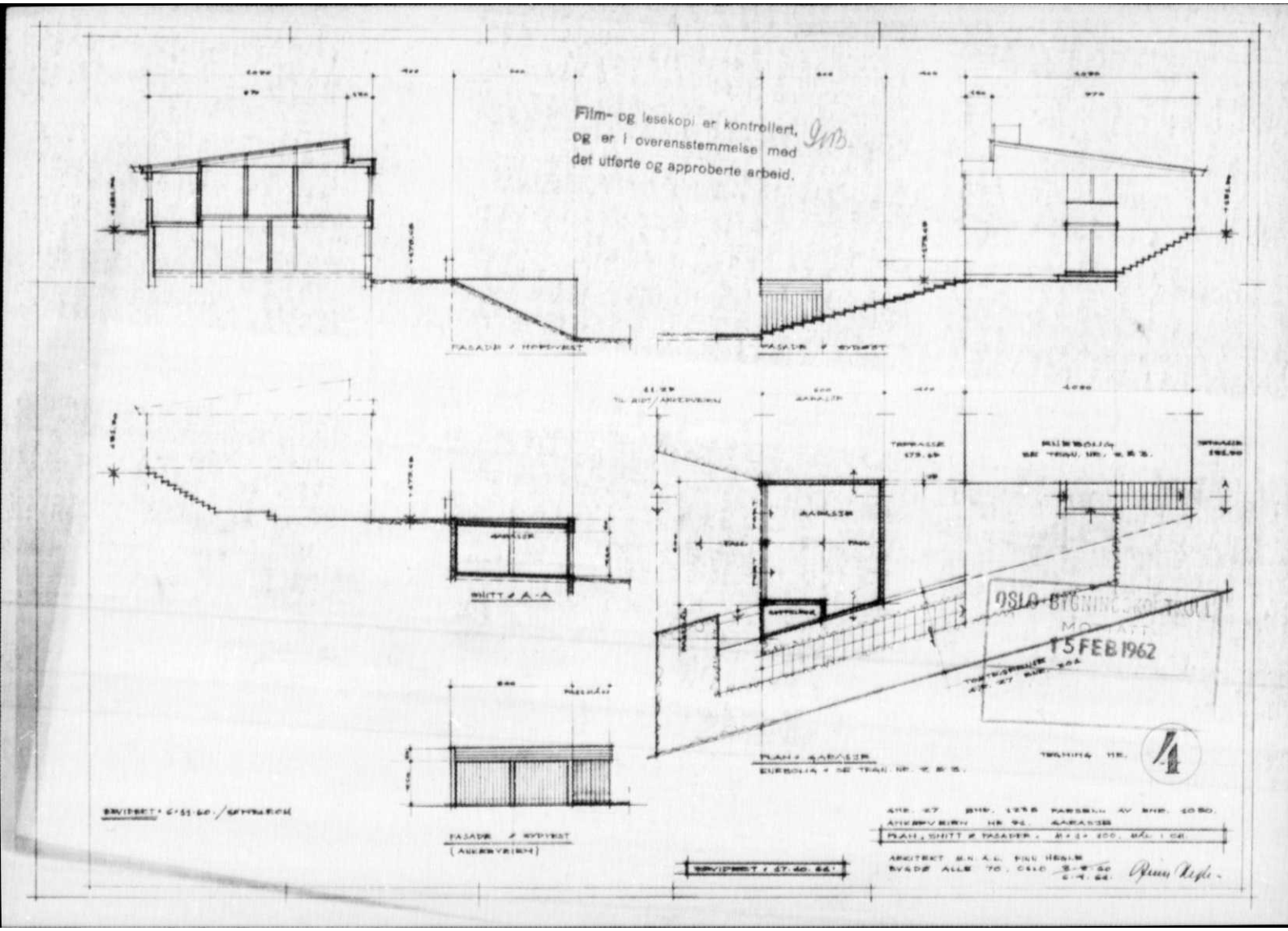


OSLO BYGNINGSRÅD
15 FEB 1962

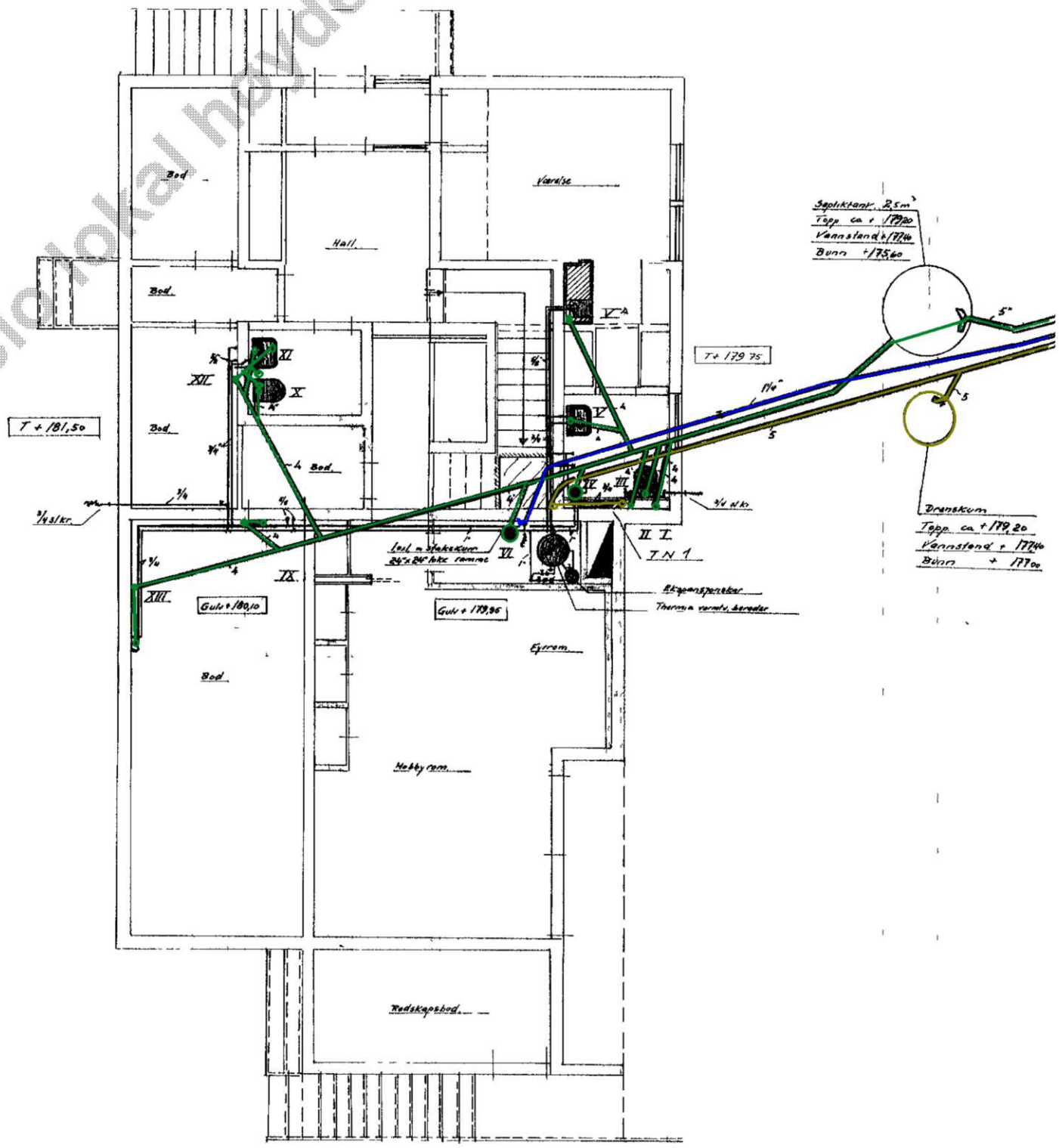
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

GNR. 27 BNR. 1238 PARSELL AV BNR. 1050
ANSVARSRETT NR. 94 BJERKOLIA
FASADER OG SNITT 1:100 M/L I OR.
ARKITEKT M.N.A.L. FINN HEGLE
RYDDIG ALLE 70 OSLO 5-2-62

ARKIVKOPI • 47 40 44 •


Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 FEB 1962

Oslo lokal høyde



PLAN UNDERETASJE

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Ankerveien 91

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	18 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagstua Linje 45	1 min 0.1 km
Holmenkollen Linje 1	23 min 1.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12 km

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	13 min 1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1.1 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 104 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	8 min
Rema 1000 Arnebråtveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	3 min
Vitusapotek Røa	3 min
Røa Vinmonopol	4 min

SPORT

Bogstad camping balløkke	9 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	17 min
EVO Røa	3 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

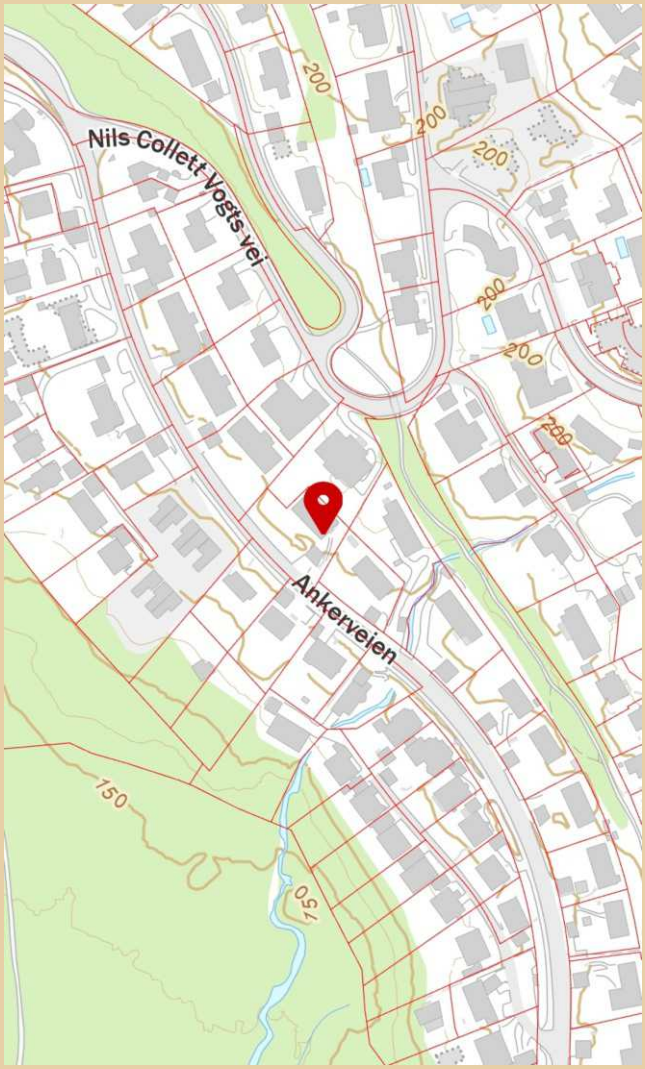
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Ankerveien 91

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	18 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagstua Linje 45	1 min 0.1 km
Holmenkollen Linje 1	23 min 1.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12 km

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	13 min 1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1.1 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 104 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	8 min
Rema 1000 Arnebråtveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	3 min
Vitusapotek Røa	3 min
Røa Vinmonopol	4 min

SPORT

Bogstad camping balløkke	9 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	17 min
EVO Røa	3 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

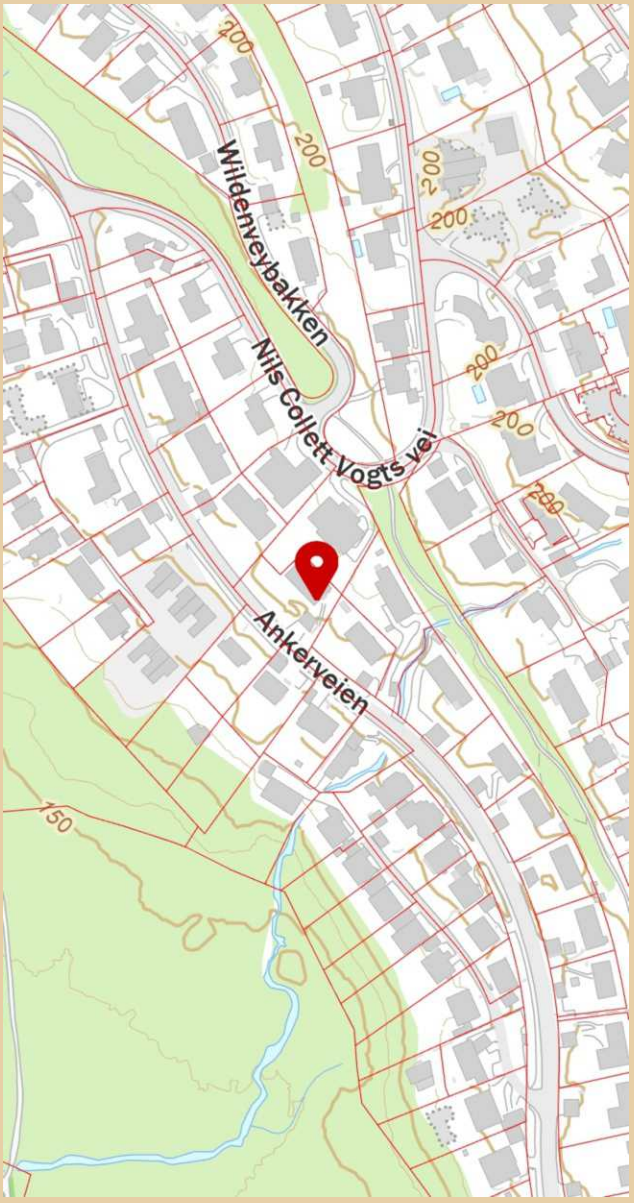
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Ankerveien 91

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	18 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagstua Linje 45	1 min 0.1 km
Holmenkollen Linje 1	23 min 1.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12 km

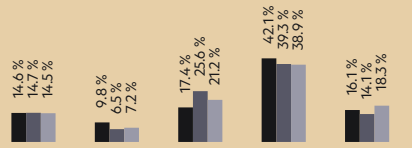
BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	13 min 1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1.1 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 104 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	8 min
Rema 1000 Arnebråtveien	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Liaskogen	1 152	438
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Bogstad camping balløkke	9 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	17 min
EVO Røa	3 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

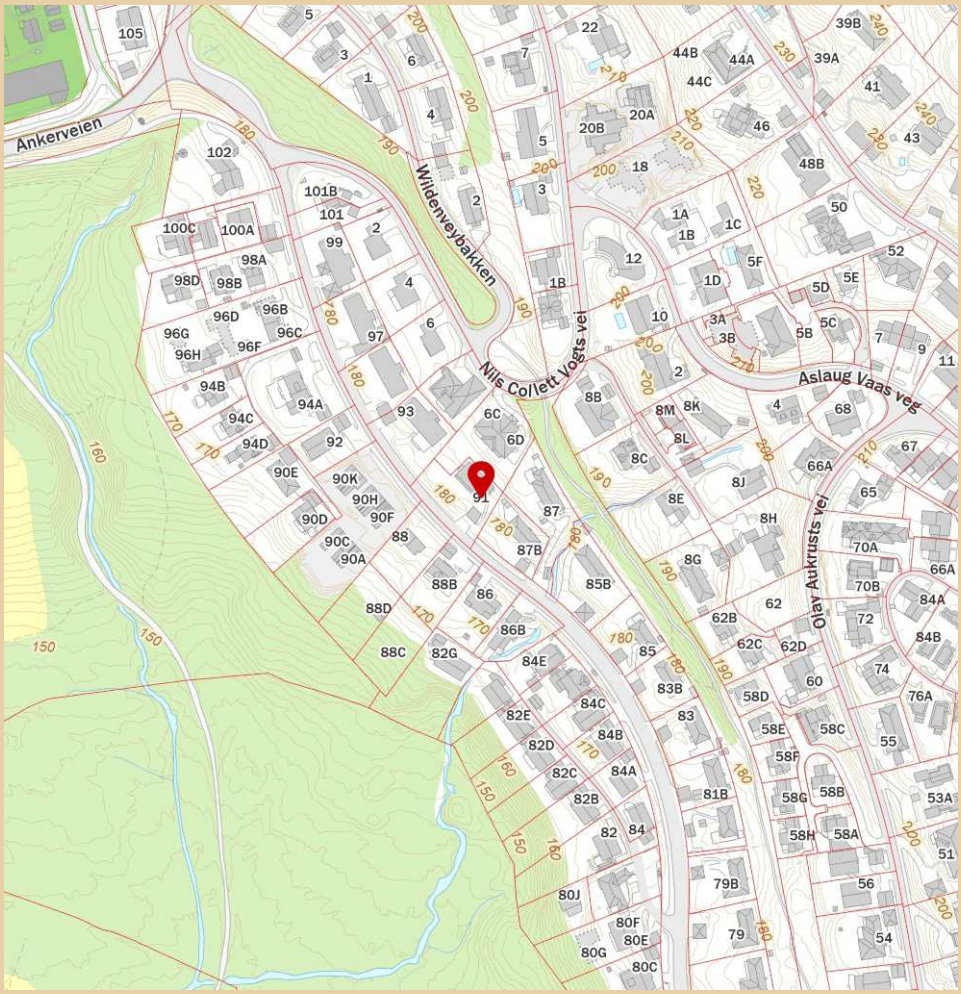
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 92/100



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

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 91, 0766 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 2754, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260002

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@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.
