

MIDT | SENTRUM

Bernt Ankers gate 31

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 12 000 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

277 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

12 010 390,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

5 460,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

6 908,-

BYGGEÅR

1892

BRA-I/BRA TOTAL

115/115 kvm

ENERGIMERKING

- Ikke angitt

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811





Påkostet 3-roms over to plan med utleiedel | 10m² privat takterrasse | Nyetablert loftsetasje m. høy standard | GUA 130

Velkommen til Bernt Ankers gate 31!

En innholdsrik og lekker 3-roms over to etasjer. Loftsetasjen ble etablert i 2024/2025 og har høy standard med stilrent kjøkken og bad. Takvinduer sørger for godt med naturlig lys, og herfra er det utgang til en helt privat takterrasse. I etasjen under er det en stor stue og et romslig soverom som tilhører hoveddelen.

Fra felles gang er det adkomst til en mulig utleiedel. Denne består av eget kjøkken, bad og et oppholdsrom, og gir gode muligheter for utleie eller fleksibel bruk.

- Vesentlig oppgradert i forbindelse med loftsutbyggingen i 2024/2025
- Privat takterrasse på 10 m²
- Stukkatur og rosett
- To kjøkken fra HTH
- To innganger - en i hver etasje
- Meget sentralt med alt av byens fasiliteter utenfor døren
- Ingen dok. avgift eller forkjøpsrett









































Hyb

elen





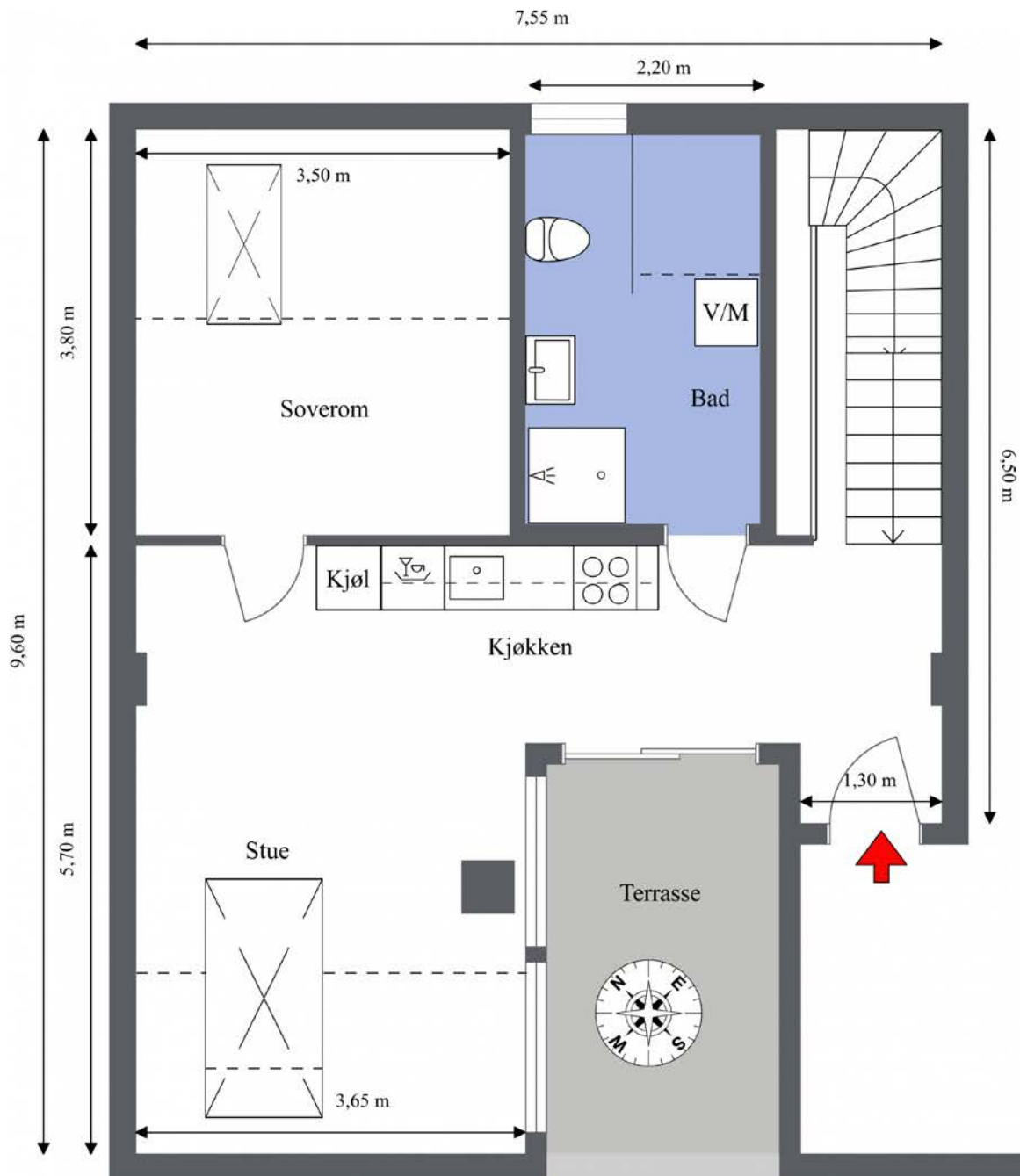




Planteegning



Bernt Ankers gate 31, Inr 6

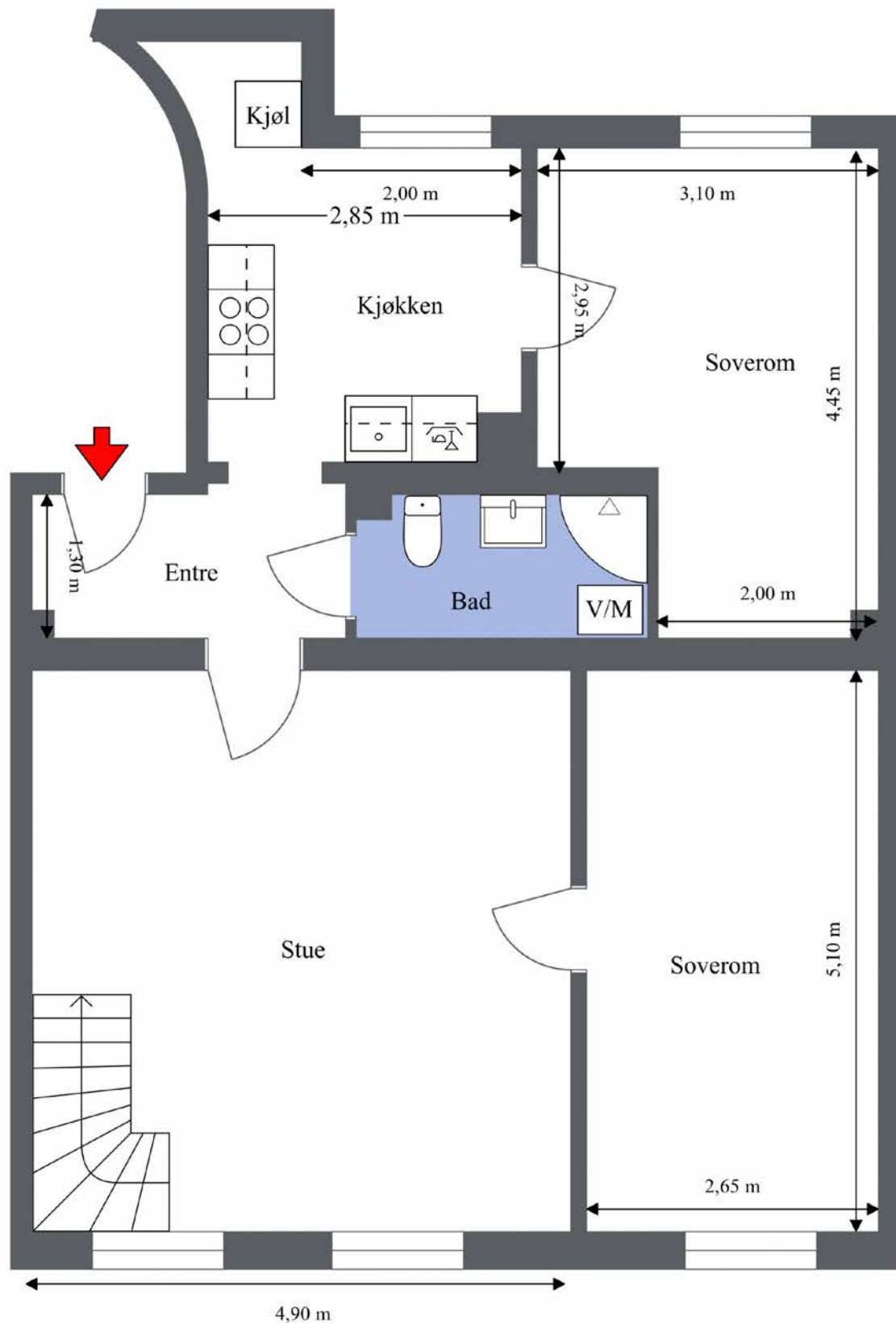


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

4. ETASJE



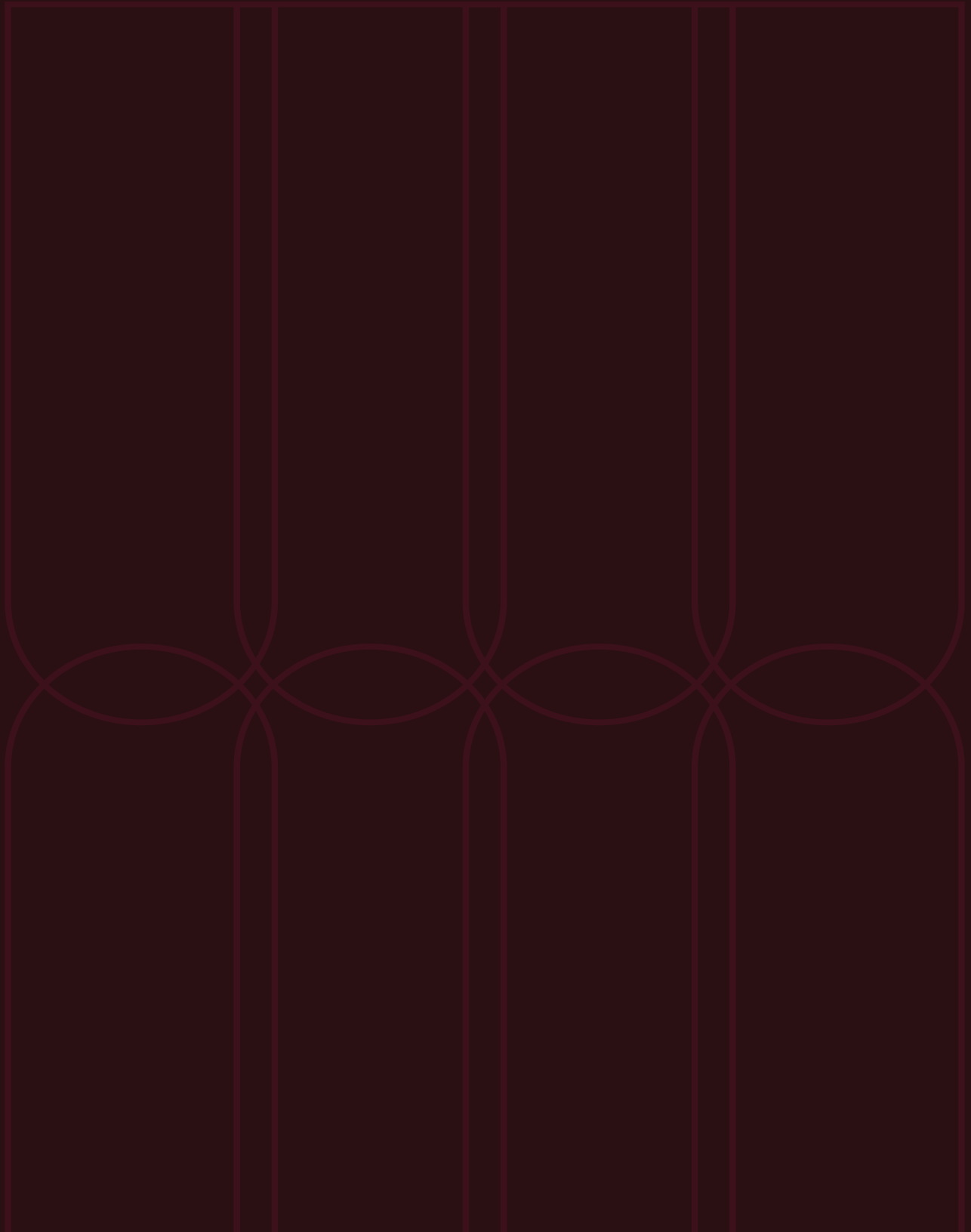
Bernt Ankers gate 31, Inr 6



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

BERNT ANKERS GATE 31

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 12 000 000

Omkostning kjøper

12 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 001 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

12 010 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 010 390

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 460,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles forsikringer, strøm til fellesområder, revisor, forretningsfører ol.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen fellesgjeld.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 6 908 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 526 881 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 107 523 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Det gjøres oppmerksom på at denne formuesverdien er datert før loftsutbyggingen. Ettersom loftet nå er godkjent som boligrom slik at boligens areal har økt, vil

formuesverdien normalt også øke.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av sentrum. I nærområdet finner du et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, kollektivtransport, hyggelige kaféer, teater og varierte kunst- og kulturopplevelser. Det er gangavstand til blant annet Karl Johan, Grønland, St. Hanshaugen og Grünerløkka, samt Torggata, Youngstorget, Oslo Street Food, Vulkan og Alexander Kiellands plass. Flere skoler og universiteter ligger også i kort avstand, deriblant OsloMet og Universitetet i Oslo.

Området byr på gode trenings- og rekreasjonsmuligheter. Du finner flere treningssentre i nærheten, flotte turveier langs Akerselva og grønne lunger som St. Hanshaugen, Sofienbergparken og Botanisk hage. Ønsker du større naturopplevelser, ligger Maridalen i behagelig sykkelavstand og er et populært utfartssted året rundt.

En kort spasertur fra boligen ligger Vulkan-området med spennende butikker, klatresenter, treningshall og mathall. Her finner du også populære Mathallen og kulturarenaen BLÅ, kjent for konserter og arrangementer. I tillegg har du kort vei til Oslo Street Food, Sentrum Scene, kino ved Jacobs Kirke og mye mer.

De senere årene har området gjennomgått betydelige oppgraderinger. Blant annet er Fredensborgveien utviklet til miljøgate med bredere fortau og beplantning, noe som gir et trivelig og urbant preg. Den sjarmerende småhusbebyggelsen på oversiden av veien gir en hyggelig spaservei opp mot St. Hanshaugen. I nærområdet finnes det mange flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter som passer for både store og små.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass for leiligheten. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 277 m²

Moderat opparbeidet tomteareal med asfaltert gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Dette var opprinnelig en 3-roms leilighet bestående av entré, separat kjøkken, stue, to soverom og bad. I 2024/2025 ble det satt i gang en byggeprosess for å utvide dette til en leilighet over to etasjer hvor råloftet ble innlemmet i boligen. Det ble samtidig satt inn takvinduer og etablert takterrasse i leiligheten. Trapp fra stuen i 4. etasje og opp til loftet ble etablert. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til boareal for to underliggende leiligheter og oppføring av takterrasse, ref. saksnummer: 202019396 - Byggesak.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. På

de nye tegningene av loftsetasjen er det tegnet inn stue, soverom, bad, trapperom og bad. Dagens loft består av stue, kjøkken, bad, soverom, trapperom og takterrassen. Det er altså satt inn et kjøkken i loftsetasjen som ikke er tegnet inn på de nye tegningene.

Innhold

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 72 m² entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

5. etasje

BRA-i: 43 m² stue, kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Iht. tilstandsrapporten er det 15 kvm som ikke er måleverdig på grunn av takhøyden, disse er ikke medregnet i oversikten over. Totalt har loftet 58 kvm gulvareal. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2,9m², men med kun 1.75m takhøyde og derfor ikke måleverdig.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Felles entré for hovedleiligheten og tilhørende hybeldele.

Gangen har laminat på gulv og lyse veggflater som gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og adkomst videre til boligens øvrige rom.

Stue

Lys og innbydende stue med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves luftig og romslig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har flotte klassiske detaljer som dekorativ takrosett og stukkatur, som gir rommet særpreg og karakter.

Fra stuen er det adkomst til trapp opp til boligens loftsetasje, noe som gir rommet et spennende og åpent preg.

Hovedsoverom

Romslig og innbydende soverom med behagelige fargevalg som skaper en lun atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en praktisk arbeids- eller leseplass ved vinduet. Langs den ene vegg er det etablert en åpen garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass i hyller, skuffer og heng. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys til rommet.

Loftet

Loftsetasjen ble etablert i 2024 og fremstår som en moderne og innbydende del av boligen. Her finner man stue, kjøkken, soverom og bad samlet i en praktisk planløsning. Store vindusflater og takvinduer gir godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Stuedelen har plass til sofagruppe og ligger i åpen løsning med kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og funksjonelt oppholdsrom.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap.

Fra etasjen er det utgang til en privat takterrasse som gir fine muligheter for utemøblering og hyggelige opphold utendørs.

Bad på loft

Flislagt baderom fra 2024/2025 med moderne utførelse. Badet har flislagte overflater og gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er utført med storformatfliser på hovedgulv og nedsenket dusjsone med mindre fliser og fall mot sluk.

Badet er utstyrt med dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinnredning samt vegghengt klosett med innebygget sistene. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom på loft

Lyst og innbydende soverom med takvindu som gir godt med naturlig lys. Rommet har lyse overflater og laminat på gulv, noe som gir et moderne og stilrent uttrykk. Soverommet har plass til seng og tilhørende møblering, og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor etter behov.

HYBELEN:

Oppholdsrommet har gode vindusflater som gir godt med naturlig lys, og rommet har plass til både seng og sittegruppe. Hybeldelen fremstår som en fleksibel del av boligen og kan egne seg godt til utleie, gjester eller som en separat del av boligen.

Kjøkken

Praktisk hybeldel med egen kjøkkenkrok og oppholds-/soveromsdel. Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn med keramisk koketopp, samt kullfilterventilator. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Bad

Bad med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med skuffeinnredning og frittstående toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin (smal modell).

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. 2018: Byttet takplater på badet nede (i følge egenerklæring tidligere eier) 15.11.2021: Montering av nytt toalett og innløpsventil på badet nede v. 24T rørservice AS (ifølge egenerklæring forrige eier) 18.11.2021: Montering av ny termostat og test av varmekablene på badet nede v. M-tek AS (i følge egenerklæring forrige eier) 2024-2025: Råloftet ble bygget ut til bolig (2. etasje) av Wima Bygg. Badet i denne etasjen er helt nytt og oppført av ansvarlig entreprenør, med rør- og elektroarbeid utført av godkjente fagfirmaer. Hele våtrommet er nytt fra bunn av

(membran, rør, sluk, fliser, ventilasjon etc.). Arbeid utført av Wima bygg AS, 24T rørservice AS og M-tek AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, nytt tettesjikt i form av sveisemembran og nytt sluk ble etablert i forbindelse med oppføring av helt nytt bad i 2. etasje (2024-2025). Arbeidet utført av fagfolk gjennom Wima Bygg.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja, arbeidet er byggemeldt. Utbygging av råloftet (2. etasje) inkludert nytt bad/våtrom ble utført som et søknadspliktig tiltak med rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest foreligger.

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

Ja, kun av faglært. Olimb rørfornyng fornyet rørene fra eiendomsgrense til kommunalt nett i 2018 (i følge tidligere eier). I forbindelse med utbyggingen av 2. etasje (2024-2025) ble nye vann- og avløpsrør ført opp til det nye badet. Arbeid utført av fagfolk gjennom Wima Bygg og tilknyttede rørleggerfirma.

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

Piper er ikke i bruk, pipeløpene i leiligheten er pussede, muret og malte.

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

Ifølge tidligere eier ble gulv i leiligheten rettet opp i 2018. Det ble også opplyst om eldre setningsskader i gården og noe skjevhet i tak. I forbindelse med utbyggingen av råloftet (2024-2025) ble gulv og konstruksjoner i 2. etasje rettet opp som del av arbeidet.

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

Ja, kun av faglært. Ifølge tidligere eier: 2018: Kobling av

vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet nede utført av Metro Rørleggerservice

AS. 2018: Olimb Rørfornyning fornyet rørene fra eiendomsgrensen til kommunalt nett. 2019: Ny oppvaskmaskin montert på kjøkkenet nede av Metro Rørleggerservice AS. 2019: Ny kjøkkenkran montert av Metro Rørleggerservice AS. 2021: Elektriker monterte ny termostat og testet varmekabler på badet nede (M-Tek AS). KJ-Elektro AS og SMS-Electro har utført arbeid i trappeoppgang, kjeller og leiligheter i bygården (opplyst av tidligere eier). 2022: 7 sikringer byttet i sikringsskapet av Rett Elektro AS. For vår del: 2024-2025: I forbindelse med utbygging av råloftet (2. etasje) har entreprenør Wima Bygg, med tilknyttede elektrikere, utført nye elektriske installasjoner i hele etasjen (inkl. bad, tekniske føringer og nye kurser). 2024-2025: Montering av nytt kjøkken i 2. etasje, med tilhørende elektroarbeid, utført av Tallberg Elektro AS. 2024-2025: Sikringsskapet er oppgradert til trefase for økt kapasitet og bedre strømtilførsel i hele leiligheten. Elvia satt på måler som passer trefaseanlegget.

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

Ja.

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

Ifølge tidligere eier: Rett Elektro AS byttet 7 sikringer, utførte sluttkontroll/risikovurdering og leverte samsvarserklæring på utført arbeid. For vår del: 2024-2025: I forbindelse med utbyggingen av råloftet (2. etasje) har elektriker tilknyttet Wima Bygg utført nytt el-anlegg i etasjen, med tilhørende kontroller og samsvarserklæringer som del av prosjektet der det foreligger ferdigattest. 2024-2025: Tallberg Elektro AS har utført elektroarbeid ved montering av nytt kjøkken i 2. etasje, samt arbeider i forbindelse med oppgradering til trefase i sikringsskapet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/

garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært.

Ifølge tidligere eier:

- 2018: Østergrens Eiendom & Invest AS reparerte taket i bygården.

For vår del:

- 2024-2025: I forbindelse med utbyggingen av råloftet (2. etasje) har Wima Bygg etablert egen takterrasse til boligen. Arbeidet omfattet blikkenslagerarbeid, sveisemembran og øvrige nødvendige tettesjikt.

- Det ble også utført blikkenslagerarbeid og montering av nye vinduer som del av samme byggeprosjekt på taket.

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

Ja, råloftet er innredet og bygget ut til bolig (2. etasje) i perioden 2024-2025. Arbeidet er utført av entreprenør Wima Bygg som en del av et søknadspliktig tiltak med rammetillatelse. Ferdigattest foreligger for utbyggingen.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, innredningen/utbyggingen av råloftet (2. etasje) er godkjent av bygningsmyndighetene. Arbeidet er utført som et søknadspliktig tiltak med rammetillatelse, og det foreligger ferdigattest.

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

Jeg kjenner ikke til skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger knyttet til skader i boligen. Det ble imidlertid utført uavhengig kontroll som en del av det søknadspliktige prosjektet for utbygging av råloftet (2024-2025), jf. krav for ferdigattest. Det er også utarbeidet tilstandsrapport av takstmann etter befaringsbesøk i november 2025.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Ifølge tidligere eier ble det i 2021 meldt skade i fasaden på bygget, trolig relatert til byggarbeider i Torggata 18. Borettslaget søkte om reparasjon via forsikringen, men

saken ble avvist av IF.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Felleskostnadene er per i dag kr 4 596 (10.12.2025) og dekker blant annet internett og driftskostnader til sameiet. I forbindelse med den godkjente utbyggingen av råloftet vil det bli foretatt ny oppmåling og oppdatering av arealfordelingen i sameiet. Dette kan medføre en justering av felleskostnadene. Det er mulig ny fordeling av felleskostnadene allerede er beregnet når boligen annonseres.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Sommer 2018: Ifølge egenerklæringen til tidligere eier ble det oppdaget spor av mus/rotter i kjeller. Rentokil satte ut feller og hadde oppfølging. 2020: Rotter i kjeller/bakgård. Rentokil utførte sanering og problemet ble løst. Ifølge forrige eier. Det er satt opp feller og det er oppdagges rotter til tider i kjeller og bakgård pga bygårdens lokasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse.

Byggemåte

Bygård med 4 etasjer, kjeller og utbygget loft. Adkomst fra fortau via portrom til indre gård og videre til felles trapperom. Grunnmur oppført i isolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger i murverk utvendig pusset og malt. Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med plater. Taket i gården ble oppgradert i 2018. Trapper med stålvanger og tretrinn og malte murvegger mellom etasjene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Vindu i stue 4. etasje ved trapp med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2016.

Vinduer på loft

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Tre takvinduer med 3-lags isolerglass og malte trerammer.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet i 4. etasje og entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35 på loft. Det er også montert dør med lyd og brann klassifisering mellom entre og stue i 4. etasje. Skyvebalkongdør i malt tre og 2-lags isolerglass i terrassedør fra 2024.

Privat takterrasse

Adkomst sydvestvendt terrasse på 10m² fra stue/kjøkken på loft.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Utvendig > Vinduer

Bygningsdelen er nå 25-40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken 5. etasje. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Beredere montert etter 2014 med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkopling.

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl på støp dekke er 15 - 35 år.

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk plassert under kabinett og har vanskelig tilgjengelighet. Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten. Dette badet er nå over 20 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er normalt at sanitærutstyr kan ha noe slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader og blir derfor ikke spesifisert eller bemerket.

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering. Det bør etableres mer tilluft eventuelt bør vindu åpnes for å få tilfredsstillende tilluft.

- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Øvrig informasjon

Adresse

Bernt Ankers gate 31, 0183 OSLO

Gnr. 208, bnr. 52, snr. 2, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 6 i Bernt Ankers Gate 31

Borettslag med orgnr. 921531931

Selger

Zafer Kara og Ozan Kara

Borettslag

Bernt Ankers Gate 31 Borettslag

Organisasjonsnummer: 921531931

Andelsnummer: 6

Borettslaget består av 6 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Borettslaget Bernt Ankers gate 31 er en del av Sameiet Bernt Ankersgate 27-31.

Forretningsfører: Karolina Ornowska

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP2648289.8.1

Husdyr: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det et overskudd på kr 21 835,03, mens i 2024 var det et underskudd på kr. 113 858.

Vedtekter/husordensregler

Begge ligger vedlagt i prospektet.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Styret eller dugnadsutvalget kan innkalle til dugnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på badene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor iht. S-3014.

Pågående plansak:

Detaljregulering , Møllergata 24

Nye Møllergata 24 AS foreslår å regulere Møllergata 24 til kontor m.m. Planområdet er i dag avsatt til bebyggelse og anlegg, i utviklingsområde innenfor Ring 1-sonen i kommuneplanens arealdel. Planforslaget åpner for å rive eksisterende bebyggelse og oppføre et kontorbygg på 54 meter, tilsvarende 13/14 etasjer med utadrettet virksomhet mot bygulvet. Det sikres en gangforbindelse mellom regjeringsparken og Mariboes gate. Mariboes gate reguleres til veiformål i nord-øst, og gangareal i sør-vest. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget da de foreslåtte byggehøyder er i vesentlig strid med Kommuneplanens arealdel. Saken kan følges her: saksnummer: 2025/06843 - Plansak.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst fra felles gang. Arealet er godkjent for varig opphold og kan benyttes til utleieformål.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://>

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke

oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud

og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera

eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 120 000,00

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 182 920,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsめgler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

landet eiendommen ligger.

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

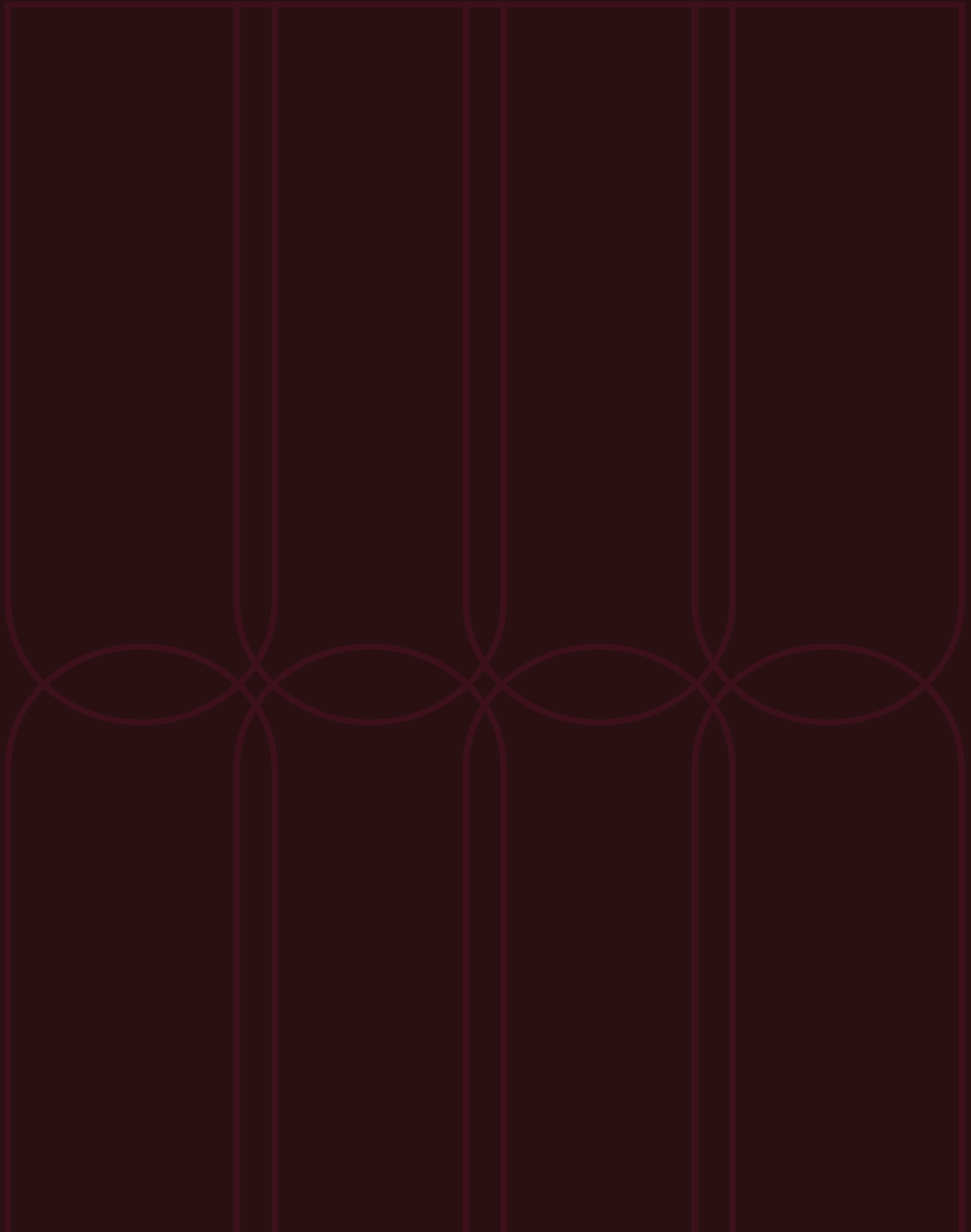
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

BERNT ANKERS GATE 31

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250209	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ozan Kara	Zafer Kara
Gateadresse	
Bernt Ankers gate 31	
Poststed	Postnr
OSLO	0183
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
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.	0985497

Document reference: 02250209

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

Initialer selger: OK, ZK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2018: Byttet takplater på badet nede (i følge egenerklæring tidligere eier) 15.11.2021: Montering av nytt toalett og innløpsventil på badet nede v. 24T rørservice AS (i følge egenerklæring forrige eier) 18.11.2021: Montering av ny termostat og test av varmekablene på badet nede v. M-tek AS (i følge egenerklæring forrige eier) 2024–2025: Råloftet ble bygget ut til bolig (2. etasje) av Wima Bygg. Badet i denne etasjen er helt nytt og oppført av ansvarlig entreprenør, med rør- og elektroarbeid utført av godkjente fagfirmaer. Hele våtrommet er nytt fra bunn av (membran, rør, sluk, fliser, ventilasjon etc.).
Arbeid utført av	Wima bygg AS, 24T rørservice AS og M-tek AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, nytt tettesjikt i form av sveisemembran og nytt sluk ble etablert i forbindelse med oppføring av helt nytt bad i 2. etasje (2024–2025). Arbeidet utført av fagfolk gjennom Wima Bygg.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, arbeidet er byggemeldt. Utbygging av råloftet (2. etasje) inkludert nytt bad/våtrom ble utført som et søknadspålagt tiltak med rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest foreligger.
-------------	--

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	Olimb rørfornyng fornyet rørene fra eiendomsgrense til kommunalt nett i 2018 (i følge tidligere eier). I forbindelse med utbyggingen av 2. etasje (2024–2025) ble nye vann- og avløpsrør ført opp til det nye badet. Arbeid utført av fagfolk gjennom Wima Bygg og tilknyttede rørleggerfirma.
Arbeid utført av	Wima Bygg AS og Olimb rørfornyng

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	Piper er ikke i bruk, pipeløpene i leiligheten er pussede, muret og malte.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge tidligere eier ble gulv i leiligheten rettet opp i 2018. Det ble også opplyst om eldre setningsskader i gården og noe skjevhet i tak. I forbindelse med utbyggingen av råloftet (2024–2025) ble gulv og konstruksjoner i 2. etasje rettet opp som del av arbeidet.
-------------	--

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 skjevgkre 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

I følge tidligere eier: 2018: Kobling av vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet nede utført av Metro Rørleggerservice AS. 2018: Olimb Rørfornyng fornyet rørene fra eiendomsgrensen til kommunalt nett. 2019: Ny oppvaskmaskin montert på kjøkkenet nede av Metro Rørleggerservice AS. 2019: Ny kjøkkenkran montert av Metro Rørleggerservice AS. 2021: Elektriker monterte ny termostad og testet varmekabler på badet nede (M-Tek AS). KJ-Elektro AS og SMS-Electro har utført arbeid i trappeoppgang, kjeller og leiligheter i bygården (oppløst av tidligere eier). 2022: 7 sikringer byttet i sikringsskapet av Rett Elektro AS. For vår del: 2024–2025: I forbindelse med utbygging av råloftet (2. etasje) har entreprenør Wima Bygg, med tilknyttede elektrikere, utført nye elektriske installasjoner i hele etasjen (inkl. bad, tekniske føringer og nye kurser). 2024–2025: Montering av nytt kjøkken i 2. etasje, med tilhørende elektroarbeid, utført av Tallberg Elektro AS. 2024–2025: Sikringsskapet er oppgradert til trefase for økt kapasitet og bedre strømtilførsel i hele leiligheten. Elvia satt på måler som passer trefaseanlegget.

Arbeid utført av

Wima Bygg AS, Tallberg Elektro AS, Metro Rørleggerservice AS, Olimb Rørfornyng, KJ-elektro AS, SMS-electro, Mtek AS og Rett Elektro 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

Beskrivelse

I følge tidligere eier: Rett Elektro AS byttet 7 sikringer, utførte sluttkontroll/risikovurdering og leverte samsvarserklæring på utført arbeid. For vår del: 2024–2025: I forbindelse med utbyggingen av råloftet (2. etasje) har elektriker tilknyttet Wima Bygg utført nytt el-anlegg i etasjen, med tilhørende kontroller og samsvarserklæringer som del av prosjektet der det foreligger ferdigattest. 2024–2025: Tallberg Elektro AS har utført elektroarbeid ved montering av nytt kjøkken i 2. etasje, samt arbeider i forbindelse med oppgradering til trefase i sikringsskapet.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I følge tidligere eier: • 2018: Østergrens Eiendom & Invest AS reparerte taket i bygården. For vår del: • 2024–2025: I forbindelse med utbyggingen av råloftet (2. etasje) har Wima Bygg etablert egen takterrasse til boligen. Arbeidet omfattet blikkenslagerarbeid, sveisemembran og øvrige nødvendige tettesjikt. • Det ble også utført blikkenslagerarbeid og montering av nye vinduer som del av samme byggeprosjekt på taket.

Arbeid utført av

Wima Bygg AS og Østergrens Eiendom & Invest AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, råloftet er innredet og bygget ut til bolig (2. etasje) i perioden 2024–2025. Arbeidet er utført av entreprenør Wima Bygg som en del av et søknadspliktig tiltak med rammetillatelse. Ferdigattest foreligger for utbyggingen.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, innredningen/utbyggingen av råloftet (2. etasje) er godkjent av bygningsmyndighetene. Arbeidet er utført som et søknadspliktig tiltak med rammetillatelse, og det foreligger ferdigattest.

- 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

Initialer selger: OK, ZK

3

Document reference: 02250209

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

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger knyttet til skader i boligen. Det ble imidlertid utført uavhengig kontroll som en del av det søknadspliktige prosjektet for utbygging av råloftet (2024–2025), jf. krav for ferdigattest. Det er også utarbeidet tilstandsrapport av takstmann etter befaring november 2025.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tidligere eier ble det i 2021 meldt skade i fasaden på bygget, trolig relatert til byggearbeider i Torggata 18. Borettslaget søkte om reparasjon via forsikringen, men saken ble avvist av IF.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene er per i dag kr 4 596 (10.12.2025) og dekker blant annet internett og driftskostnader til sameiet. I forbindelse med den godkjente utbyggingen av råloftet vil det bli foretatt ny oppmåling og oppdatering av arealfordelingen i sameiet. Dette kan medføre en justering av felleskostnadene. Det er mulig ny fordeling av felleskostnadene allerede er beregnet når boligen annonseres.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sommer 2018: Ifølge egenerklæringen til tidligere eier ble det oppdaget spor av mus/rotter i kjeller. Rentokil satte ut feller og hadde oppfølging. 2020: Rotter i kjeller/bakgård. Rentokil utførte sanering og problemet ble løst. I følge forrige eier. Det er satt opp feller og det er oppdaget rotter til tider i kjeller og bakgård pga bygårdens lokasjon.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 næringsseiendom
- 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. avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 02250209

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ozan Kara	0e686b33693582289aa5 c8eff35bdc8b74e39472	09.12.2025 23:59:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zafer Kara	85023169dc5b36b4b45d 2c5e163edc0208d6a2ca	10.12.2025 00:27:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250209

- 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>

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Bernt Ankers gate 31, 0183 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 208, bnr. 52

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 15467-2933

Referansenummer: VD1067

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Normalt bra drevet borettslag med bygningsmasse opprinnelig oppført på 1890 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden. Normale oppgraderinger er utført. Vedlikeholdet på bygningen er rimelig bra, bygningens alder tatt i betraktning. Blant annet ble tak rehabilitert i 2018. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Eiendommen er oppført i henhold til byggeskikk gjeldende i den perioden den ble oppført og/eller rehabilitert. Leiligheten er over to plan, 4. etasje og loft. Loftetasjen ble utbygget i 2024/25 nytt badrom og ny kjøkkeninnredning. Det er etablert egen intern trapp mellom etasjene. 4. etasje har kjøkkeninnredning fra 2018 og badrom fra ca 2000. Ellers framstår leiligheten som pent vedlikeholdt. Det er eldre setningsskader i gården med skjevheter i etasjeskillere. Samtlige gulv i leiligheten er avrettet og hadde ved befarung ikke nevneverdige avvik, men tak i blant annet stue og soverom 4. etasje har en skjevhet fra hjørne i stue til hjørne på soverom. Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på en del av vinduene, alder på bad 4. etasje med fliser, membraner og sanitærutstyr og ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

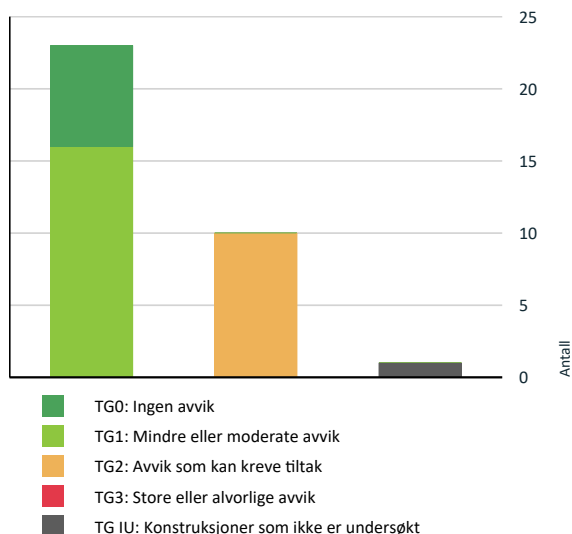
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1892

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Bygård med 4 etasjer, kjeller og utbygget loft. Adkomst fra fortau via portrom til indre gård og videre til felles trapperom. Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger i murverk utvendig pusset og malt. Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med plater. Taket i gården ble oppgradert i 2018. Trapper med stålvinger og tretrinn og malte murvegger mellom etasjene.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
Vinduer produsert i 1985 og 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå 25-40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 1 Vinduer - 2

Vindu i stue 4. etasje ved trapp med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Vinduer - loft

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
Tre takvinduer med 3-lags isolerglass og malte trerammer.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet i 4. etasje og entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35 på loft. Det er også montert dør med lyd og brann klassifisering mellom entre og stue i 4. etasje. Skyvebalkongdør i malt tre og 2-lags isolerglass i terrassedør fra 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst sydvestvendt terrasse på 10m² fra stue/kjøkken på loft.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav laminat på gulvene i begge etasjer. Veggoverflater i 4. etasje har malte plater i entre, stue og på kjøkken, soverommene har malt panel og malte plater. Det er malte plater i takene i entre og på kjøkken, et soverom har malt panel og stue og et soverom har malt rabbitpuss med stukkatur og rosett. På loft er det malte plater på vegger og i takene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell, avvik <10 mm i stue, kjøkken og et soverom i begge etasjer. I følge tidligere prospekt ble gulv i leiligheten rettet opp i 2018. Det er imidlertid registrert stor skjevhet i tak hjørne i stue og til hjørne på soverom.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

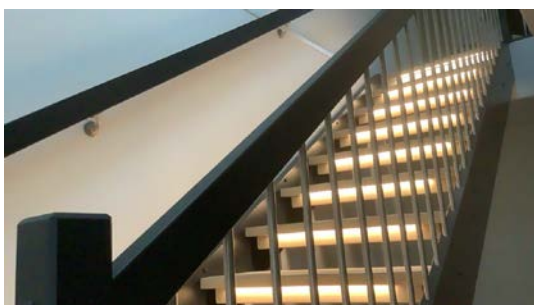
Bygningen har mursteinspipe.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tretrapp med malte vanger og åpne eik inntrinn mellom etasjene.



1 TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører og slette dører med hvite karmner.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Ifølge tidligere prospekt ble baderom modernisert av en tidligere eier trolig rundt 2000. Dokumentasjon og beskrivelse på utført arbeid er ikke fremlagt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og elementplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet fungerer fortsatt med denne overflaten. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når det kan bli nødvendig med utskifting.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl på støpdekke er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk under dusjkabinett med synlig klemringsfunksjon og tilfredsstillende membranløsning. Synlig smøremembran på avløpsrør under servantskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under kabinett og har vanskelig tilgjengelighet. Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten. Dette badet er nå over 20 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett (avløp ført til sluk som må anses som en god og sikker løsning). Servant med skuffeinneordning. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal modell). Funksjonell innredning med normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er normalt at sanitærutstyr kan ha noe slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes mindre overflateskader og blir derfor ikke spesifisert eller bemerket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderom fungerer slik det framstår i dag.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge eier har leiligheten egen ventilasjonskanal over tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFT > BAD

Generell

Plassbygd baderom fra 2024/25 med flislagte overflater og gulvvarme.

LOFT > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

LOFT > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert sveisemembran og plastsluk med klemring på bad.



LOFT > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ifølge eier har leiligheten egen ventilasjonskanal over tak.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn med keramisk koketopp. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator samt spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mer tilluft eventuelt bør vindu åpnes for å få tilfredstillende tilluft.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til egen luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.

Hoved stoppekran i kjøkkenbenk 4. etasje. Fordelingsskap på bad på loft.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

I følge tidligere prospekt ble det utført rørfornyng av rørene fra gården til kommunalt nett i 2018.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken 5. etasje. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på badene.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 80 ltr varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk.

Bereider antatt fra 2018 samtidig som kjøkken ble montert.

Tilstandsrapport

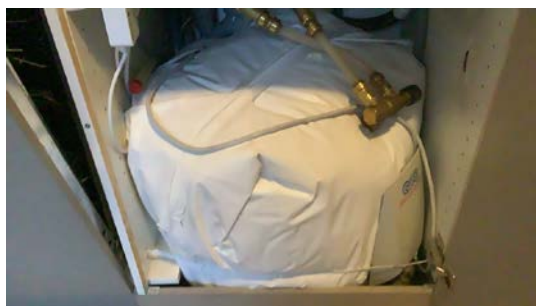
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredere montert etter 2014 med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkopling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 6x13, 5x15 og 2x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.
Egen måler for loft etasjen.

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.
2018 nede og 2024/25 oppe pluss oppgradert fra enfas til trefas i 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

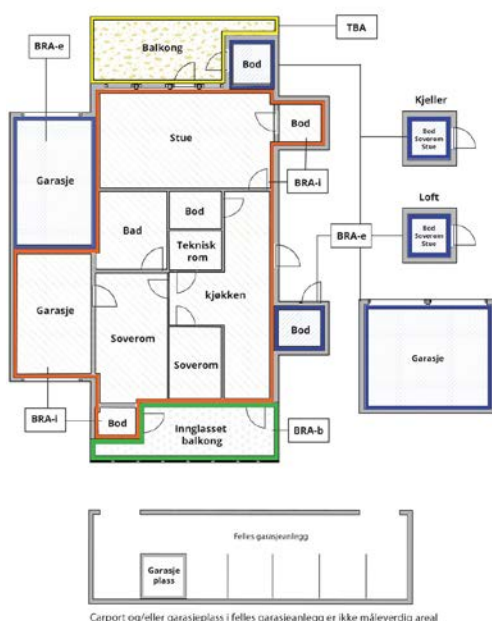
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden

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).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
4. etasje	72			72			72
Loft	43			43	10	15	58
SUM	115				10	15	130
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Loft	Stue, bad, soverom, trapperom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 4. etasje 2,45m, loft 0,80m knevegg og 3.05m i møne.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2,9m², men med kun 1.75m takhøyde og derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loft etasje innredet i 2024/25

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	115	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Zafer Kara	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	52		0	277.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bernt Ankers gate 31

Hjemmelshaver

BERNT ANKERS GATE 31 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/BERNT ANKERS GATE 31 BORETTSLAG	921531931	6	Intern forretningsførsel med styrets leder Zafer Kara.. Egen regnskapsfører; Karolina Ornowska i Sparebank 1 Sør-Norge Forretningspartner AS.	Ozan Kara og Zafer Kara

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
6	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet over to plan., 4. etasje og loft, beliggende svært nær Oslo sentrum ved Sentrum scene og Hausmannkvartalet. Gangavstand til sentrum og Grünerløkka med alt av servicetilbud. Offentlige kommunikasjonsmidler i nærheten. Forretninger og servicefunksjoner i gatenettet. Barnehager, skoler, parker og friarealer i nærområdet. Felles takterasse i sameiet.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Moderat opparbeidet tomteareal med asfaltert gårdsplass.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	0985497			
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomtareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VD1067>

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



Karolina Ornowska

Vår ref: 02250209
Oslo, 16.12.2025

Megleropplysninger på Bernt Ankers gate 31 - andelsnr. i Bernt Ankers Gate 31 Borettslag, org.nr. 921 531 931 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Zafer Kara	Sagdalsveien 29, 2010 Oslo	23.03.1970
Ozan Kara	Bernt Ankers Gate 31, 0183 Oslo	22.08.1995

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

Navn på andelseier(e):					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Borettslagets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?		☐ Ja ☐ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr			
Har borettslaget formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue?
				Kr	Kr
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	
				☐ Ja ☐ Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				☐ Ja ☐ Nei	



Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?		
Poster til skattemeldingen				
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:		
Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	Kr	Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier				
Skriv her:				

For Karolina Ornowska

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.ost@emera.no.

På forhånd takk!



Med vennlig hilsen for Emera

Emera No2 AS

Emera No2 AS Org nr: 934963407

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator

Mobil: 906 33 227

E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

VEDTEKTER FOR BERNT ANKERS GATE 31 BORETTSLAG etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bernt Ankers gate 31 borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse. Borettslagets boliger utgjør samleseksjon boliger (snr 2) i gnr 208, bnr 52 i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 6 andeler, pålydende NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag § 4-4. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, eller når overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved byttet.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt

tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov av 6. juni 2006 om burettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelser av andeler

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre

Dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18,

kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Borettslagets styre vil legge opp til en liberal praksis for aksept av fremleie. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Utleie av deler av boligen betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtektene. Utleiedel skal kunne leies ut fritt, i leiligheter som har dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt 3

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

2 Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. 3 Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen.

Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt 4

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller sameiet. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon — inndriving — fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

- (4) Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.
- (5) Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr 100

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet, Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som

en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blii generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
 - Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opptil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. De uttreddende kan gjenvelges. Styret kan velge sin nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to av dem stemmer for vedtaket. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget kan ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Firmategning

Styreleder (evt. nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør til annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov av 6. juni 2003 nr 39 om borettslag (borettslagslova).

Husordensregler

Her finner du husordensreglene for borettslaget. Sist endret på generalforsamling den 19.10.2018, oppdatert informasjon 2022.

Vedtatt 19.10.2018

1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 7.

2. Henvendelser til styret

Styret kan nås gjennom telefon og e-post, styrelederba31@hotmail.com

Saker til behandling i styret og klagesaker skal skje skriftlig.

3. Ro

Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 2300 til kl. 0700.

Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom kl. 2100 og 0800. For eksempel:

banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider eller hagearbeid, samt musikk.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

Boring og andre støyende bygningsmessige arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager, og 17. mai.

4. Vanlige ordensregler

Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

Toalett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall (bl.a. matrester og bind) eller slik at det kan føre til forstoppelse i eller skade på felles avløp. Det må bare benyttes toalettpapir. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i toalett eller avløp.

Oppgangene:

Ytterdør og dør til kjeller skal alltid holdes låst.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i oppgangen, uten avtale med styret.

Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

Fottøy eller lignende skal ikke henges utenfor døren til leiligheten.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser.

Kontakt styret for bestilling av skilt.

Fellesbod:

Oppbevaring i fellesbod i oppgangen begrenser seg til sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende som er i bruk. Det som oppbevares i boden bør merkes med navn og leilighetsnummer. Uvedkommende ting vil bli fjernet av borettslaget.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesbod.

5. Felles uteområder

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig.

8. Søppel / Avfall

Det er kun tillatt å kaste husholdningsavfall i søppelkassene. All søppel skal pakkes godt inn før det kastes.

Det er forbudt å kaste miljøavfall som maling/beis, olje, ildsfarlige selvantennelige væsker eller for eksempel brennende ting som sigarettstumper i søppelskapene.

Man skal kun bruke de søppelkassene som er merket med adressen der man bor.

Det er ikke tillatt å legge avfall ved søppelkassene eller kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets friområder.

9. Kjøring og parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtroms norm.

Det må brukes autorisert fagperson til elektriske arbeider og VVS-arbeider.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.

11. Brannvern

På grunn av brannfare er det forbudt å bruke engangsgriller i Borettslaget. Dersom brannsentral melder om feil skal det umiddelbart varsles til styret.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år.

Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

12. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

[HER FINNER DU SØKNADSSKJEMA FOR DYREHOLD](#) (Snakk med Styreleder)

Beboere som har eller ønsker å anskaffe dyr, plikter å rette seg etter følgende bestemmelser:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold

sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

13. Andre bestemmelser

Enhver beboer plikter å varsle styret eller vaktmester om feil og skader på eiendommen.

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade de, dere husstand eller den de gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom eller andre boenheter.

Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.

Ved overdragelse av bolig går ansvaret automatisk over til den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere den nye andelseieren om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker og frafaller ikke krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

Styret eller dugnadsutvalget kan innkalle til dugnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

14. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme frem til en minnelig ordning med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal klagen fremmes skriftlig til styret. Styret avgjør hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes.

Ethvert brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor laget. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for eieforholdet. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202019396 - 33 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marthe Næss Heggertveit	Dato: 02.07.2025
Adresse:	BERNT ANKERS GATE 31	Eiendom:	208/52/0/0
Tiltakshaver:	CATHRINE ELISE BLOMSNES	Søker:	LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bernt Ankers gate 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til boareal for to underliggende leiligheter og oppføring av takterrasse, mottatt 24.06.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019396			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 5 etasje	05-A-11-101	04.03.2021	12/2
Plan tak	06-A-11-101	04.03.2021	12/3
Lengdesnitt	00-A-12-101	04.03.2021	12/4
Tverrsnitt	00-A-12-102	04.03.2021	12/5



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Fasade mot nordøst	00-A-13-101	04.03.2021	12/6
Fasade mot sørvest	00-A-13-102	04.03.2021	12/7
Situasjonsplan	00-A-10-001	13.02.2024	27/13

Klagefristen er tre uker

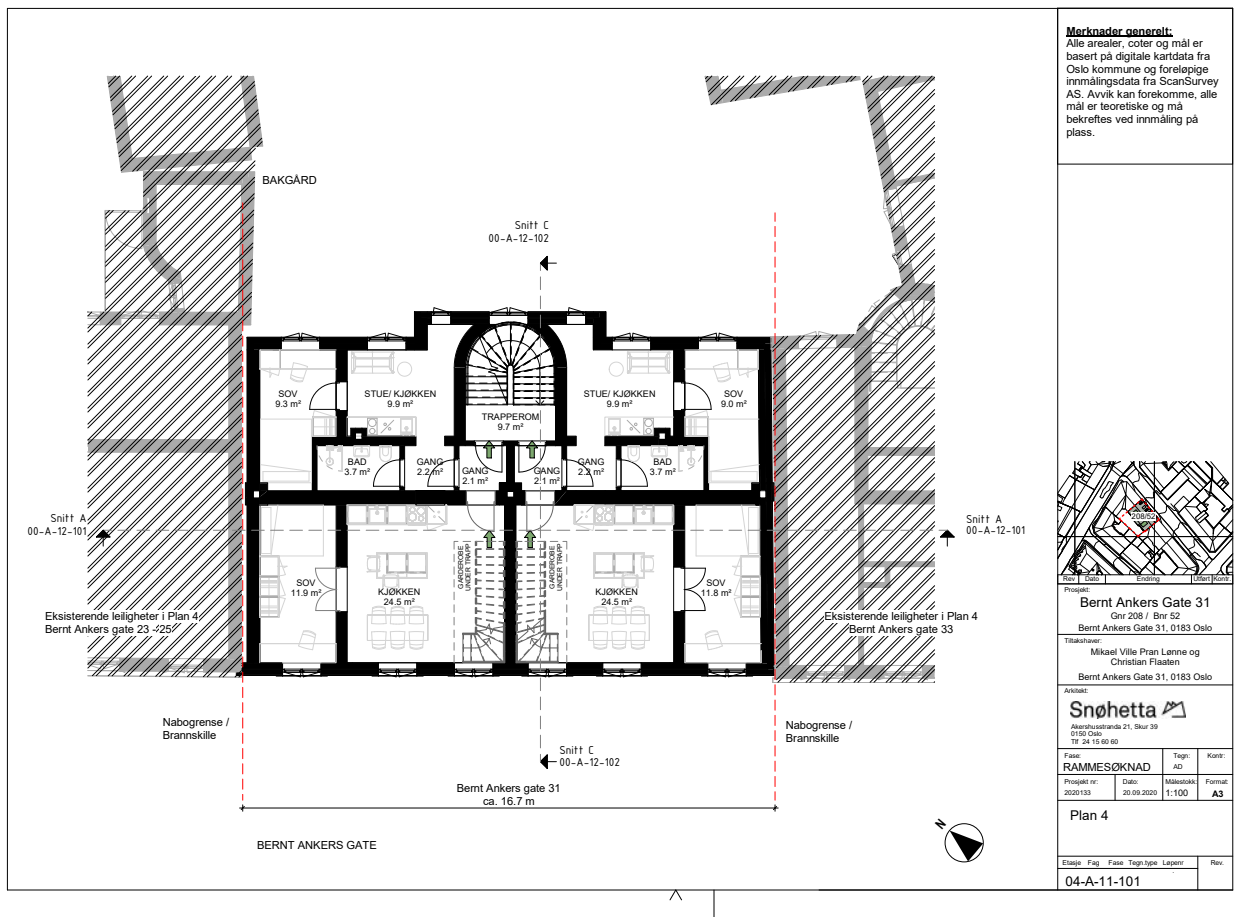
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

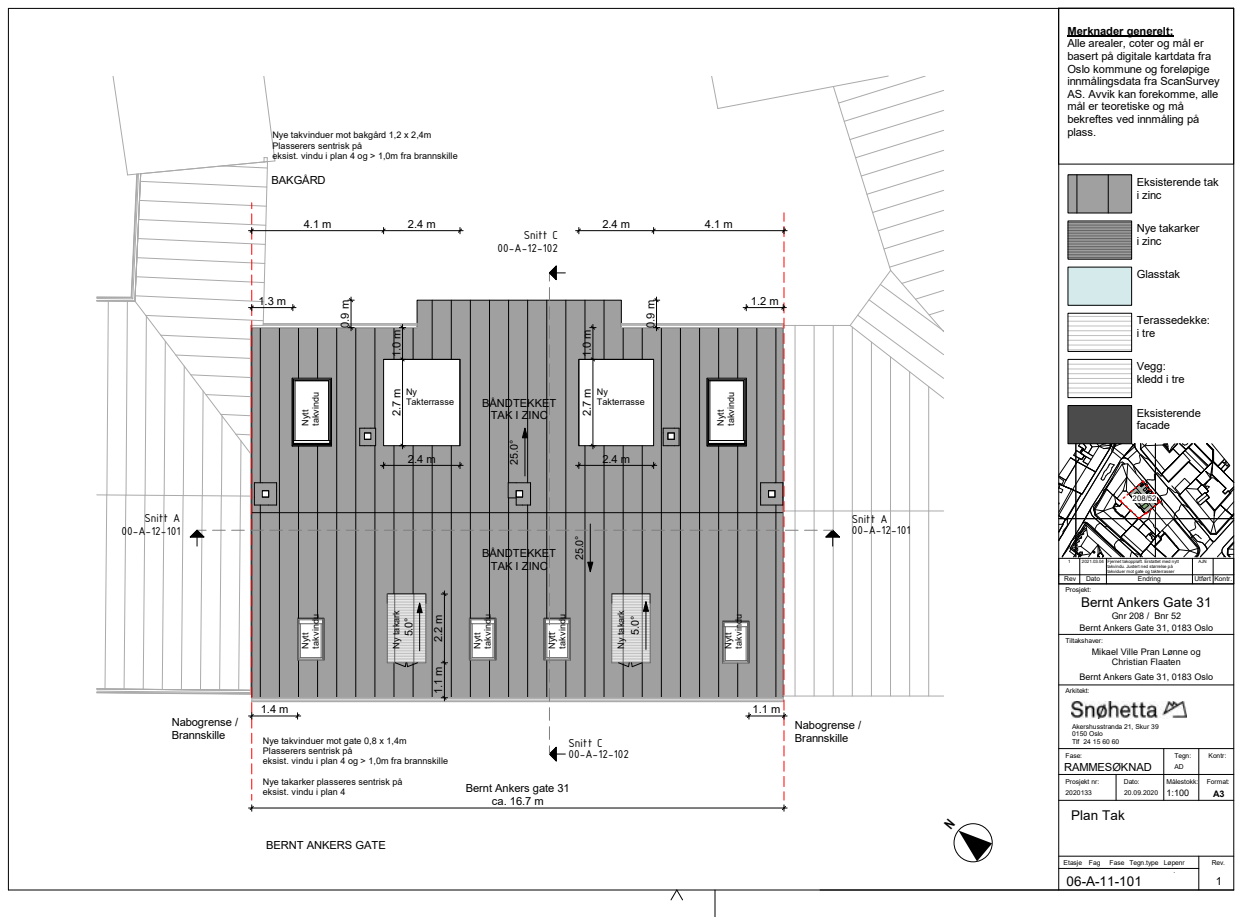
Vennlig hilsen

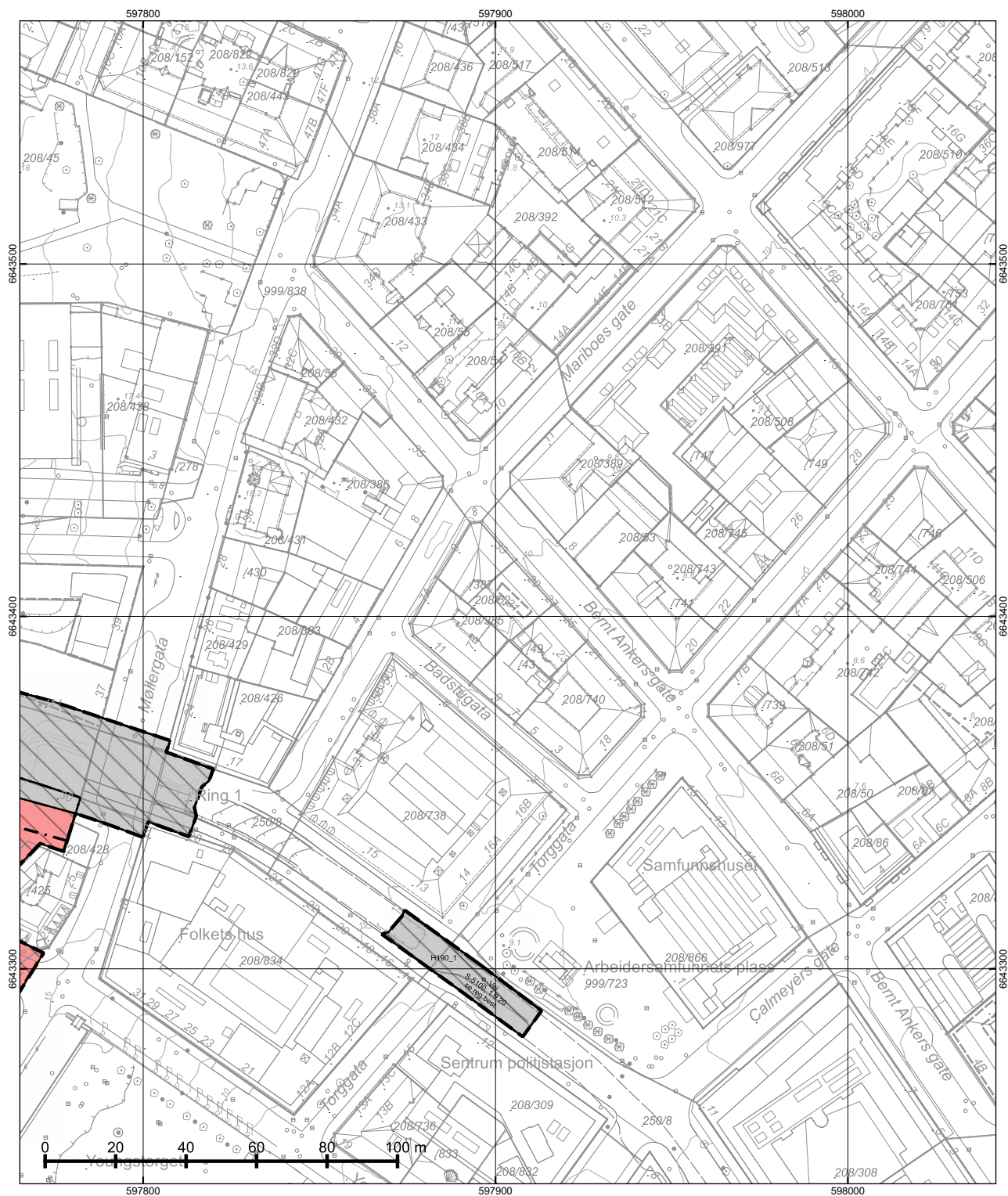
Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
CATHRINE ELISE BLOMSNES, ØSTMARKVEIEN 6C, 0687 OSLO
Zafer Kara







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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

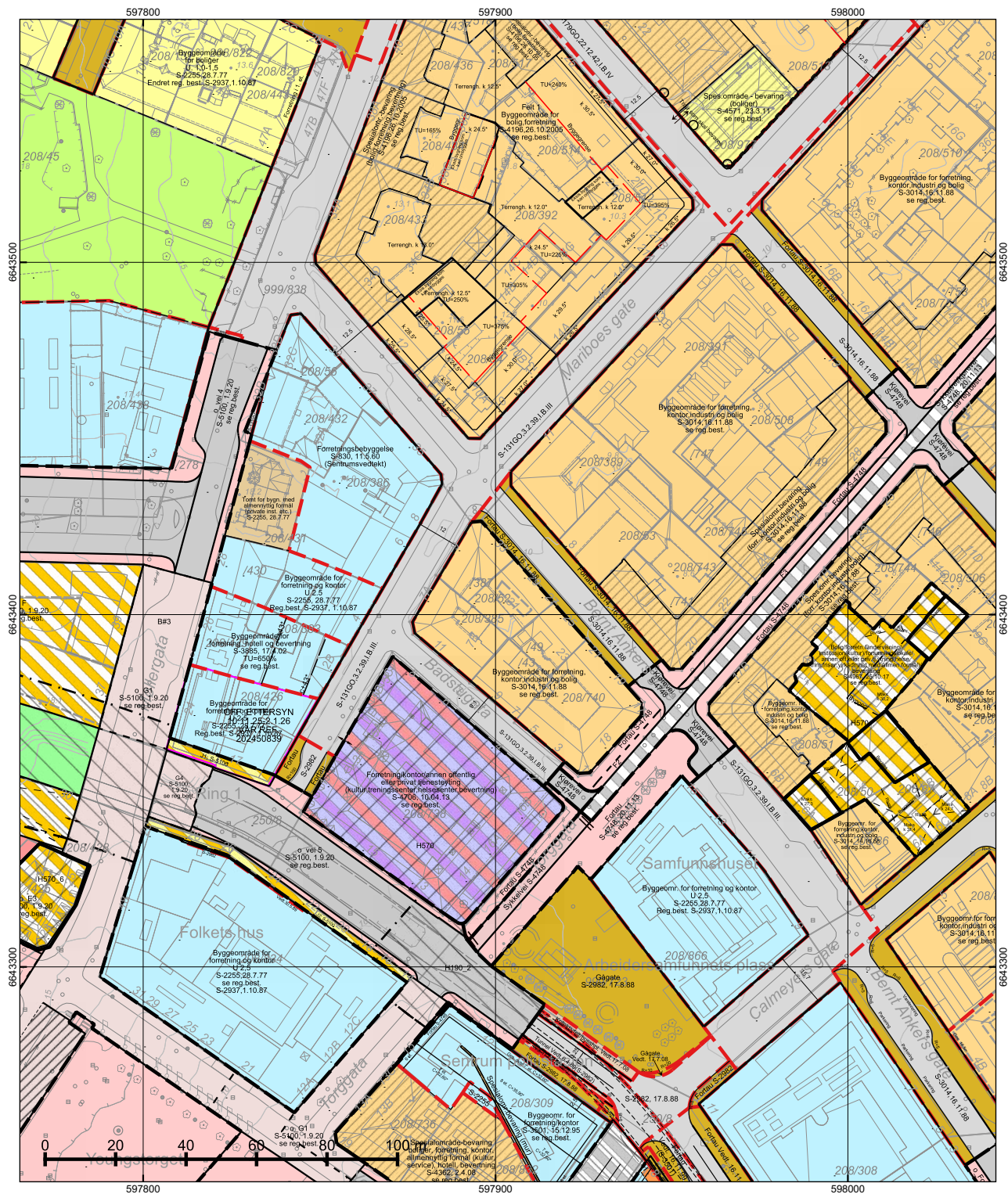
Dato: 15.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 150923/ 86523945	Deres ref.:
Adresse: Bernt Ankers gate 31	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/52	

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

Se tegnforklaring på eget ark

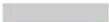
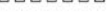
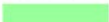


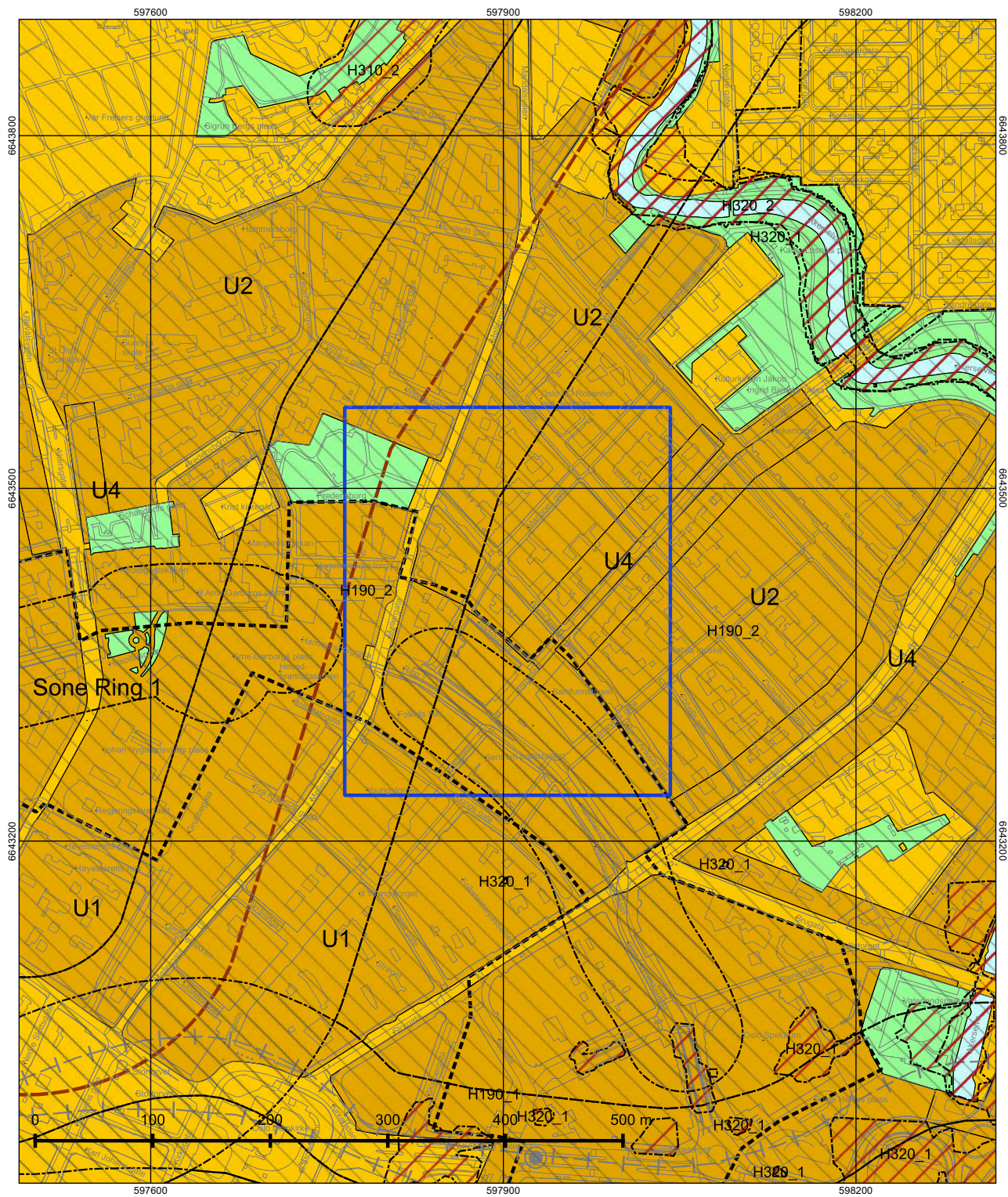
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 15.12.2025 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 vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 150923/ 86523945 Deres ref.: Adresse: Bernt Ankers gate 31 Kommentar: Gnr/Bnr: 208/52	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
--	---	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	76 - Felles underjordisk anlegg		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		913 - Formålavgrensning
	121 - Forretning og kontor		930 - Reguleringslinje
	124 - Hotell og herberge		964 - Regulert u-gradgrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Formålgrense
	144 - Forr./bolig		Foreløpig plan
	149 - Offentlig/allmennyttig		Plangrense (gammel lov)
	170 - Privat institusjon		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Feltinndeling
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Grense for bebyggelse
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting		Bebyggelse som inngår i planen
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2010 - Veg		Regulert stoyskjerm
	2011 - Kjøreveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2013 - Torg		Eksisterende tre som skal bevares
	2014 - Gatetun		Stenging av avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Avkjørsel
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpDetaljeringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150923/86523945

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Bernt Ankers gate 31 - Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Hammersborggata Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	5 min 0.4 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	8 min 0.6 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.8 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.4 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	6 min 0.4 km



Opplevd trygghet

Trygt 61/100



Kvalitet på skolene

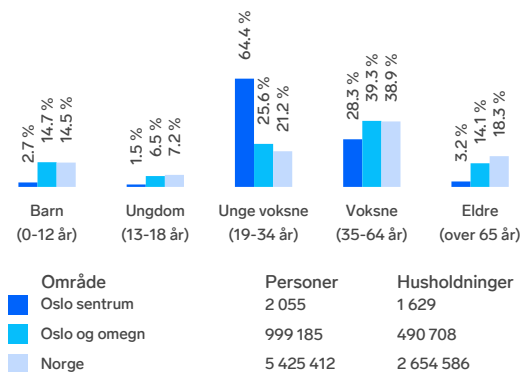
Bra 59/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	3 min 0.3 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Møllergata Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Storgata 33	4 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 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

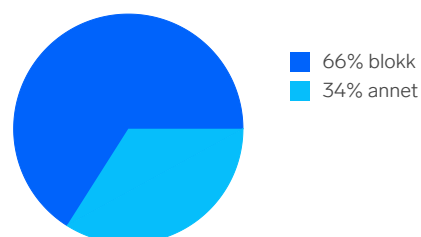
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Servingstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Kristparken ballbane 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Møllergata skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Skippern Squash 2 min 
-  Torggata Bad Tr.senter 2 min 

Boligmasse



«Nærhet til absolutt alt!»

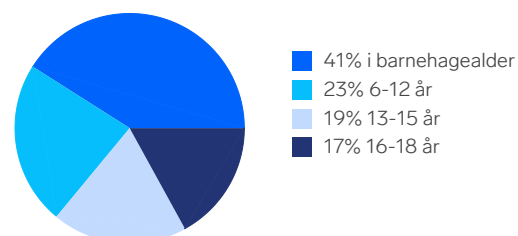
Sitat fra en lokalkjent



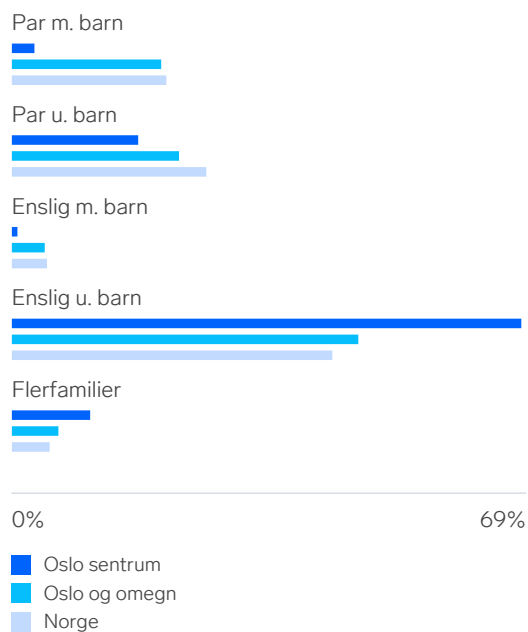
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 4 min 
-  Vitusapotek Youngstorget 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

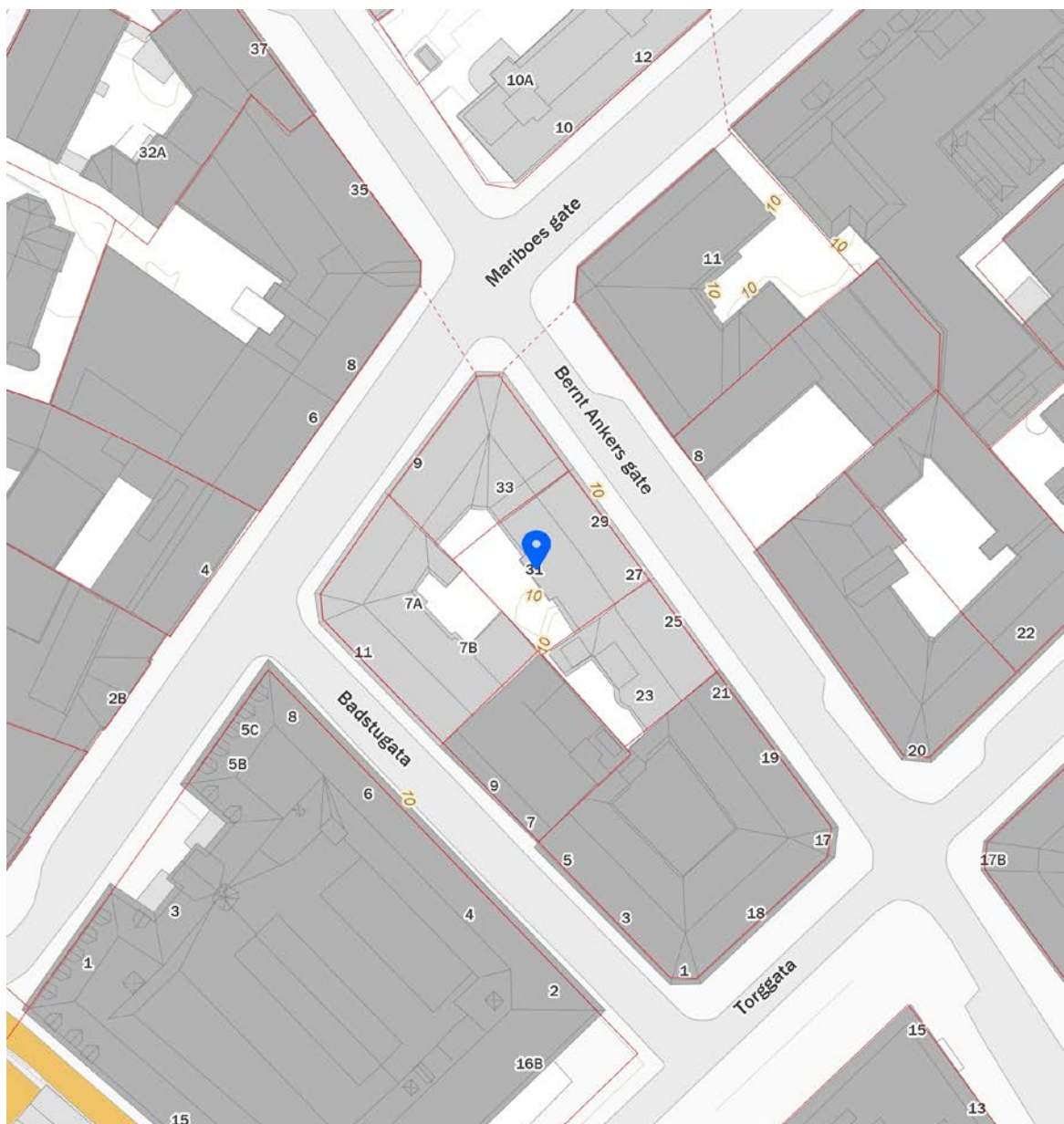
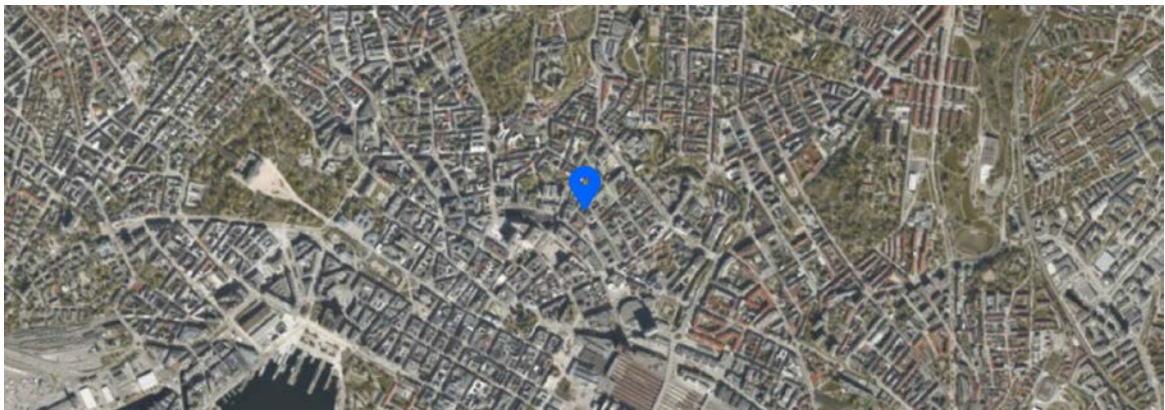


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



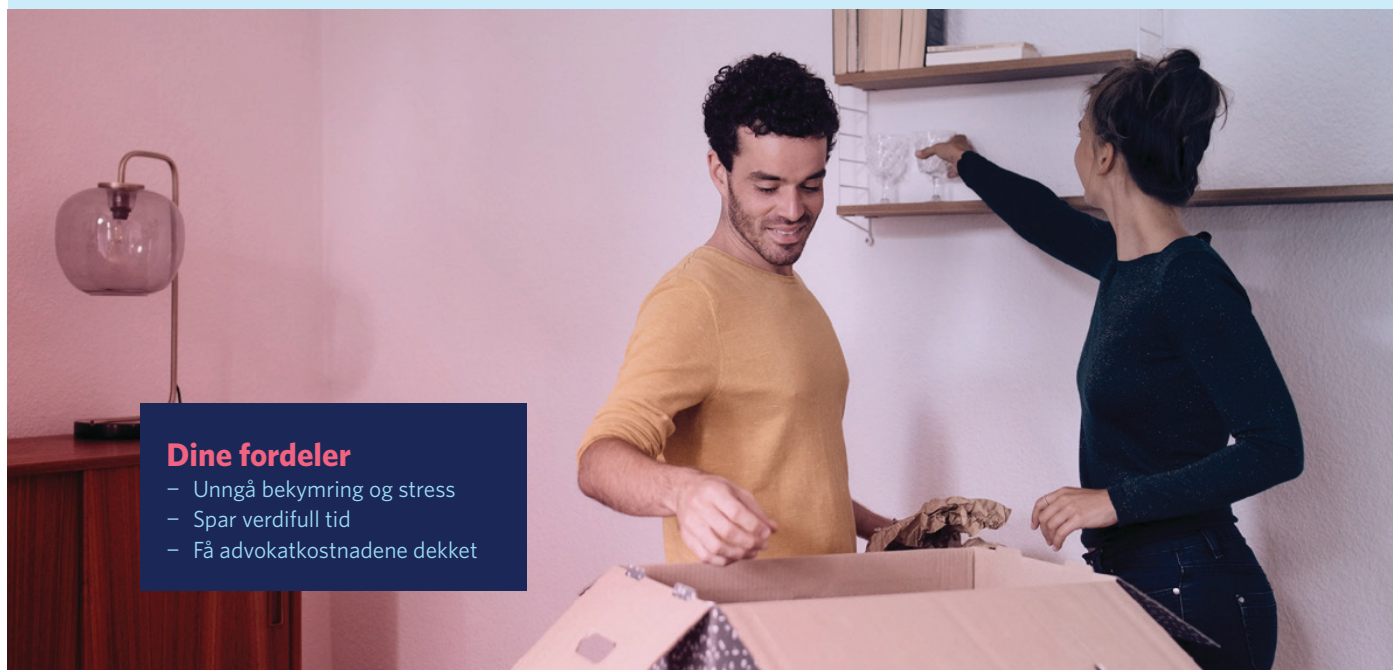
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING