

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 590 000,-
Omkostn.:	Kr 166 140,-
Total ink omk.:	Kr 6 756 140,-
Felleskostn.:	Kr 3 425,-
Selger:	Marcel Chabané
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1981
BRA-i/BRA Total	70/74 kvm
Tomtstr.:	815.5 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 208, bnr. 54
Snr.	16
Oppdragsnr.:	1002250375

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Bernt Ankers gate 10! En flott og lys 3-roms med garasjeplass supersentralt i Oslo!

Den åpne og sosiale planløsningen gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen. Her kan du invitere til store middager og ta imot mange gjester. Store vindusflater, balkongdøren og beliggenhet i 4.etg sørger for mye dagslys. Med enkle parkeringsmuligheter i garasjeanlegget ligger alt til rette for en lettvint hverdag.

Leiligheten ligger "midt i smørøyet" i sentrum ved Fredensborg. Plasseringen gir få minutters gange til "alt" av servicetilbud. I tillegg finnes det en rekke grøntområder innen rekkevidde. Det er buss- og trikkeforbindelse til resten av byen, samt kort vei til Oslo S.

- Kvaliteter:
- Balkong
 - Varmekabler i bad og kjøkken
 - Garasjeplass med elbillader
 - Felles takterrasse
 - Heis
 - To boder



Innhold

Velkommen2

Plantegning36

Om eiendommen40

Egenerklæring69

Energiattest 102

Nabolagsprofil..... 108

Forbrukerinformasjon 114

Budskjema 115



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i slutten av 2017, men flyttet inn i den februar 2018.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Tett plassering til sentrum med garasje samt et rolig område.

Hvorfor skal du flytte?

Skal snart flytte hjem til min familie i Danmark.

Hvordan er naboene?

Naboene er stille og hyggelige.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Kommer til å savne beliggenheten i sentrum. Alt er rett i nærheten. 5 minutter til Oslo City og noen minutter til en rekke andre fasiliteter.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Om vinteren ca. 2000,- og om sommeren 600-700,-. Varmen i gulvet på kjøkken og badet har bidratt til god temperatur.

Hva har du likt best med området?

At det er såpass sentralt men samtidig tilbaketrukket.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er morgen-sol. Etter kl.16:00 kommer solen på soveværelse.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Veldig bra leilighet året rundt. Rolige gater omkring bygningen selv om den ligger sentralt. Det er kontorer i bygget vis-à-vis. Det er derfor ingen i bygget der i helgene.



VELKOMMEN INN!



Den lyse og romslige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her får du en lun atmosfære med naturlige soner for både spiseplass og sofakrok.

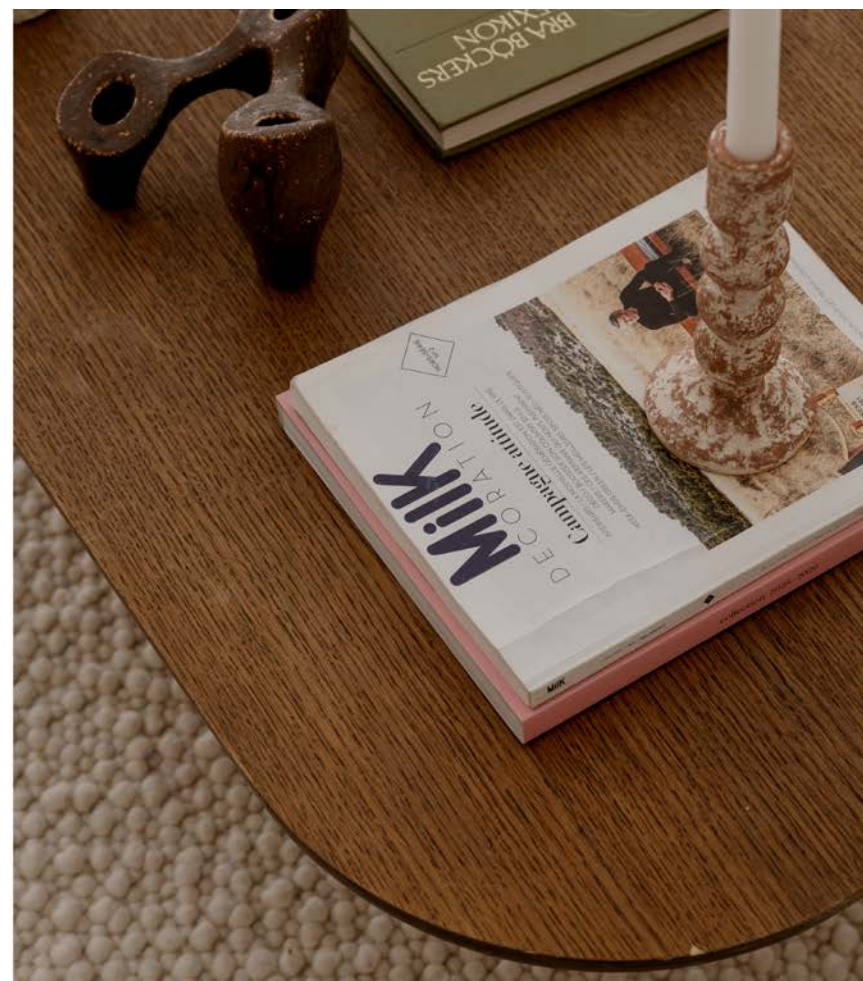




ROMSLIG STUE

Den gjennomtenkte planløsningen gir gode møbleringsmuligheter. Rommet er perfekt for både avkobling og sammenkomster.

Boligens fargepalett skaper en følelse av ro og harmoni, og får de fleste til å føle seg hjemme.



FORLENGELSE AV STUEN

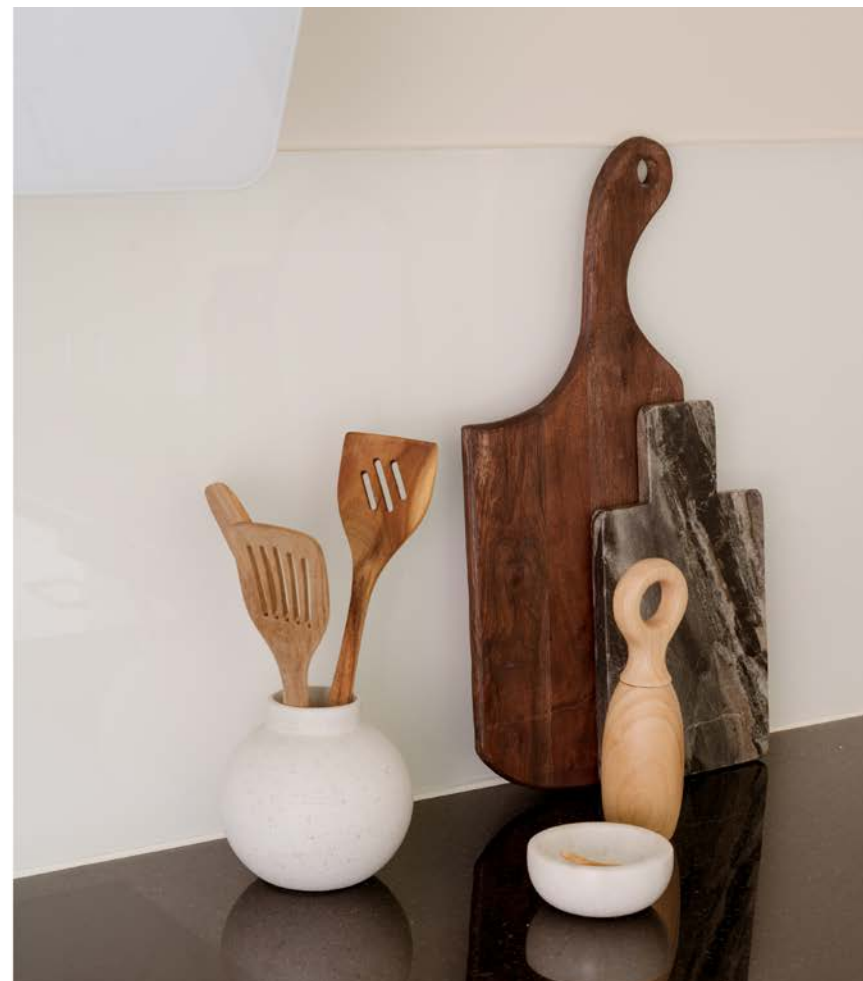
En balkongdør i full høyde fra gulv til tak, kan skyves til siden og åpner rommet opp mot balkongen.

Balkongen gir rom for en koselig sittegruppe samt grønne innslag med planter og blomster, som skaper en hyggelig uteplass.
(Sommerbilder selger)





Boligen har gjennomgående parkettgulv som ble malt i 2025. Fra stuen har du enkel tilgang til et lyst og



LYST OG FLOTT KJØKKEN

Tidløst IKEA-kjøkken fra 2019 med glatte fronter og granitt benkeplate. Kjøkkenet har praktiske varmekabler i gulvflisene, som gir behagelig varme og økt komfort.

Et stilrent kjøkken som ble modernisert i 2025 med nye hvitevarer, kullfilterventilator og kum. Her får du godt med skap- og benkeplass.

Platetopp, stekeovn, kjøl/frys, micro og oppvaskmaskin er integrerte i innredningen.



HOVEDSOVEROM

SOVEROM I

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og øvrige soveromsmøblement.

Vinduet vender ut mot bakgård og slipper inn rikelig med sollys. Veggene er malt i en dempet tone som gir rommet et varmt og behagelig uttrykk.





SOVEROM II



SOVEROM II

Soverom II ligger praktisk til ved entrèen. Soveværelse rommer fint en dobbeltseng og garderobeløsning.



BADEROM



BADEROM

Lyst og delikat baderom med ny innredning i 2025. Badet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Med rene linjer og gjennomført design får badet et eksklusivt preg som løfter helhetsinntrykket av leiligheten.





Leiligheten ligger i byggets 4.etasje. Her ønskes du velkommen av et innbydende inngangsparti. Entréen er praktisk utformet og fungerer som et naturlig bindeledd videre til boligens øvrige rom, noe som gir en god og effektiv flyt.





Boligen disponerer en parkeringsplass
i felles garasjekjeller kun en heistur
ned. Garasje plass nr. 13 med



Kristiparken som ligger nesten vegg i vegg med boligen.

Akerselva byr på fantastiske turmuligheter både sommer og vinter som strekker seg helt fra Maridalen i nord til Bjørvika i sør.

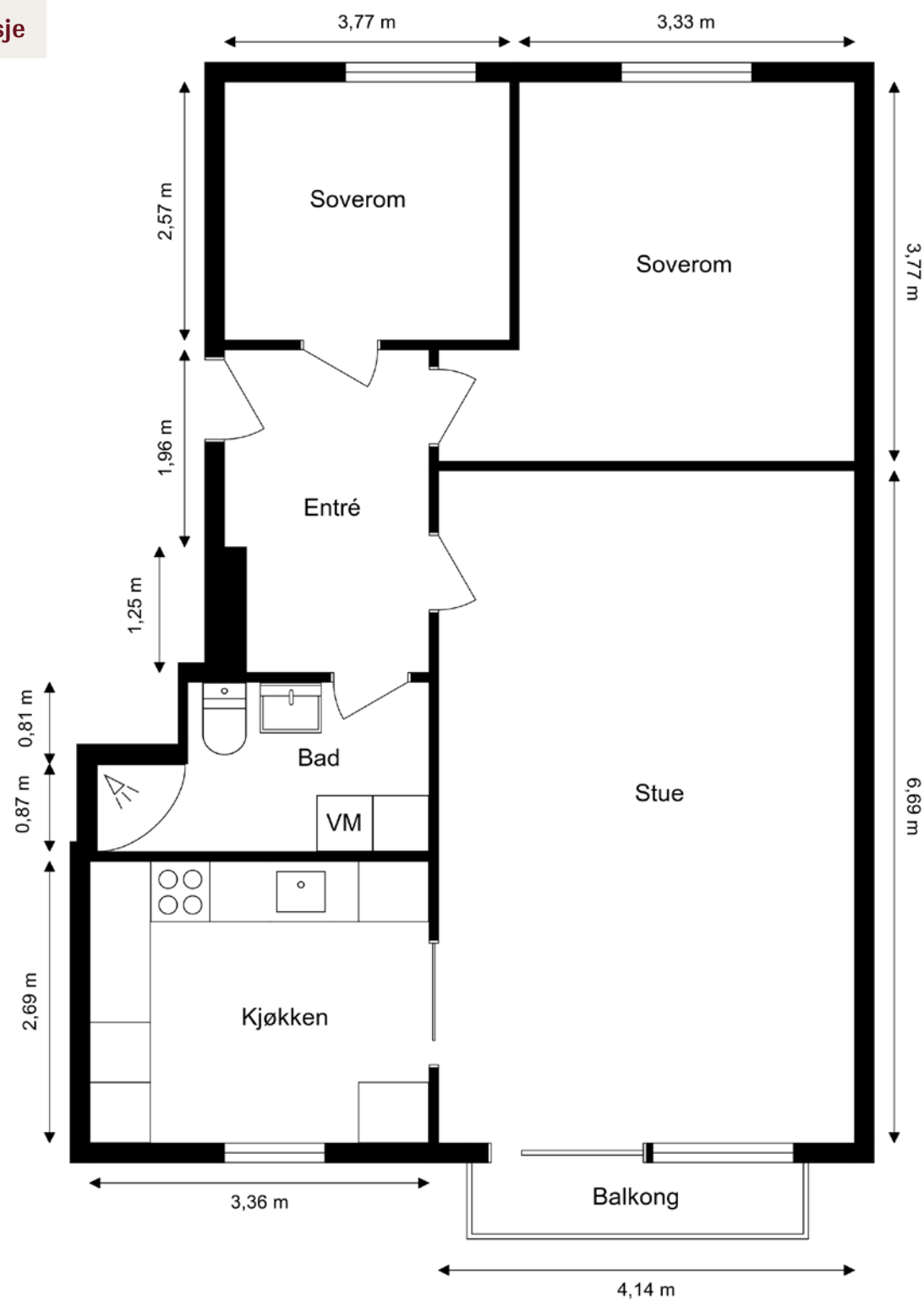
En rekke restauranter og fasiliteter kun en spasertur unna.

Fra leiligheten er det også en kort sykkeltur ned til sjøen. Bjørvika og Munch brygge byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.



Plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

4. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken.

6. etasje

BRA-e: 4 m² To boder.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

2 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse og bakgård.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

815.5 m²

Beliggenhet

Bernt Ankers gate 10 har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i hjertet av Oslo sentrum, med kort vei til alt byen har å by på. Eiendommen ligger i et urbant og levende område med umiddelbar nærhet til Youngstorget, Torggata og Storgata, kjent

for sitt brede utvalg av butikker, kaféer, restauranter, barer og servicetilbud. Her bor du midt i byens pulserende liv, samtidig som sidegatene gir et mer skjermet og behagelig bomiljø.

Offentlig kommunikasjon er særdeles godt tilrettelagt med et omfattende kollektivtilbud i nærområdet. Trikk og buss finnes i kort gangavstand, og Jernbanetorget med T-bane, tog og Flytoget nås på få minutter til fots. Dette gir enkel og effektiv adkomst til hele Oslo og omegn, enten du pendler til jobb, studier eller ønsker rask forbindelse til Oslo Lufthavn.

Området byr også på gode trenings- og fritidstilbud. Flere populære treningssentre, som SATS, EVO og Fresh Fitness, ligger innen kort gangavstand, noe som gjør det enkelt å kombinere en aktiv livsstil med en sentral hverdag. I tillegg ligger Akerselva og flere grønne byrom i nærheten, med fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Alt i alt er dette en ideell beliggenhet for deg som ønsker en urban livsstil med nærhet til kollektivtransport, trening, handel, servering og kulturtilbud – alt rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Vinduer med isolerglass fra byggår 1981.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Balkongdør med isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Flytte kjele fra baderomet til køknet, toilettet, fornyre alle rør på baderomet. Arbeid utført av Norsk rørservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Membran. Fliser.

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. Varme på gulvet på baderomet og kjøkkenet. Arbeid utført av Brødrene Johnsen. Elektroservice AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks (alle har det i garasjen) men jeg har elbil derfor har jeg aldri brukt denne.

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

Ja, kun av faglært. Jeg tror at der var en liten sprekk på taket som blev fort reparert. Arbeid utført av jeg ved det ikke , da det er styret som tok sig av dette.

Standard

INNVENDIG

Boligen har gjennomgående parkett gulv, som ble malt i 2026. Vegger er sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde er ca 2,37 meter, målt i stue.

KJØKKEN

IKEA kjøkken fra 2019 som ble modernisert i 2025 med nye hvitevarer, kullfilterventilator og kum. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, kjøl/frys, micro og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter og ventil for mekanisk avtrekk skjult bak hette.

BADEROM

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med profilerte fronter. Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig vinduer: Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Utvendig dører (entredør): Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales. Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Tekniske installasjoner avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom - det mangler ventil i stue.

Tekniske installasjoner varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Bad overflater gulv: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Bad sluk, membran og tettesjikt: Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det er rustdannelser i sluket. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Bad ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Helse, miljø og sikkerhet: Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Garasjeplass nr.13 med elbillader.

Ved separat utleie av garasjeplass skal styret varsles.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og kjøkken.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 590 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 874 439

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 7 497 757

Formuesverdi sekundær år
2024

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

49/1000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm i fellesområder, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3425

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bernt Ankersgate 10

Organisasjonsnummer

975689255

Om sameiet

Sameiets navn er Bernt Ankers. 10 og består av 15 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

FREMTIDIG ARBEID

Styreleder opplyser 08.jan 2026 at det oppstår lekkasje fra grøntområdet ned i kjeller, samt gjennom kjørebanelen ned til garasjen. Grøntområdet må fjernes, og ny membran og asfalt legges på gårdsplassen og i kjørebanelen. I tillegg må det installeres ny hovedtavle for elektrisitet til bygget. Sameiet har ingen egenkapital og arbeidene vil måtte finansieres gjennom kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Kostnad er usikker p.t. men den er betydelig.

VEDLIKEHOLD

- Det er foretatt oppdateringer av lufteanlegg, som nå er i full drift og det er innhentet tilbud på en ytterligere utbedring og oppdatering, fra firma Coates Elektro A/S. Oppgradering av ventilasjonsanlegget er planlagt utført vinteren 2025. Tilbudet ligger på kr. 41 065,- Alle 5 elmotorer vil bli skiftet med mer programmeringsvennlige/ mindre strømbrukende.

- Det er innkjøpt nye postkasser fra firma Importpris.no og disse vil bli byttet ved anledning.

- Det er montert ny ståldør til garasjen, samt montert inn ny varmtvannsbereder i dette med vannvarsler.

- Ny oppmerking av parkeringsplasser og rengjøring av garasjen ble utført i 2025.

- Det er montert ladeanlegg for elbiler i sameie.
- Det er kjøpt inn og montert nye utemøbler på to av sameiets takterrasser.

- Styret har arbeidet med tetting av lekkasjer i kjeller. Det er imidlertid fremdeles et problem og de arbeider videre med dette.

- Bomberommet planlegges også oppgradert.

ØKONOMI

Sameiet står foran store påkostninger og annet ekstraordinært vedlikehold. Store påkostninger som før nevnt vil bli dekket av sameiet så langt kapitalen rekker, og deretter innhentet etter særskilte vedtak.

Det foreligger en tillatelse fra Oslo kommune til Maritastiftelsen om en ruskafe i nabobygget Mariboegate 14. Klagen til sameiet ble avslått, og ligger i dag hos Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307761>

Styret har innført et eierskifte-gebyr på kr. 2500,- for å håndheve at nye ensartede navneskilt blir satt opp ved eierskifte.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 54, seksjonsnummer 16 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/54/16:
18.08.1970 - Dokumentnr: 513306 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Gnr 208, bnr 388 og 390
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1980 - Dokumentnr: 518175 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1981 - Dokumentnr: 503683 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1981 - Dokumentnr: 503683 - Best om
garasje/parkering
Rett til garasjeplass nr G 13

18.02.1981 - Dokumentnr: 924416 - Sammenslått
med denne matrikkelenhet:
Gnr 208 bnr 388 og 390
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1981 - Dokumentnr: 503683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Bernt Ankers gate 10 - Naering til leilighet -
Ferdigattest - 2007 (1997)
Bernt Ankers gate 10 - Kontor til leilighet -
Ferdigattest - 2010
Bernt Ankers gate 10 Mariboesh gate 10-12 - Bolig og
kontorbygg - Ferdigattest - 1982

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til forretning/bolig.

Saksnummer: 202508386

Mariboesh gate 14 E - bruksendring og etablering av
tempel og forsamlingslokale i næringslokale.

Saksnummer: 202508142
Bernt Ankers gate 12 - tilbygg til bakgårdsbygning
og ny heissjakt.

Saksnummer: 202503869
Osterhaus' gate 21A - bruksendring til 2 boliger i
hovedbygningen - H0101A og H0101B.

Saksnr: 202450839
Møllergata 24 - Næringsbygg.

Saksnummer: 202508407
Brenneriveien - oppgradering av gate.

Adgang til utleie
Ved utleie av en seksjon skal styret godkjenne
leietakeren. Det henstilles til sameiere som leier ut,
å informere sine leietakere grundig om vedtekter og
sørge for at ordensregler blir fulgt.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
164 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

166 140 (Omkostninger totalt)
178 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
180 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 756 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 768 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 770 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 166 140

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

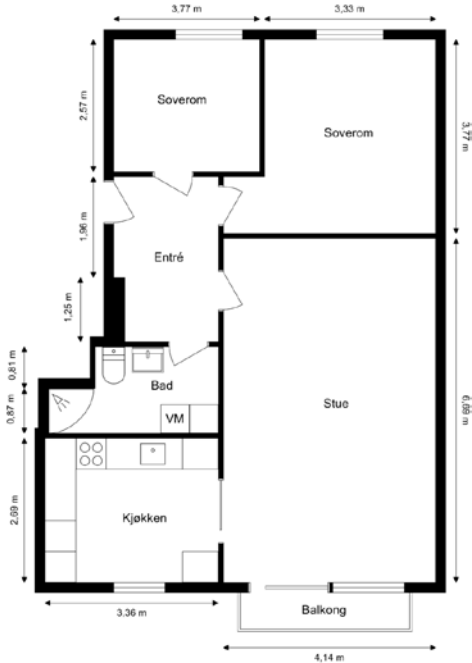
Salgsoppgavedato
16.01.2026



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bernt Ankers gate 10 B, 0183 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 208, bnr. 54, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 Rapportdato: 14.01.2026 Oppdragsnr.: 21421-1440 Referansenummer: XF4160

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,37 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og

kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad og kjøkken.

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

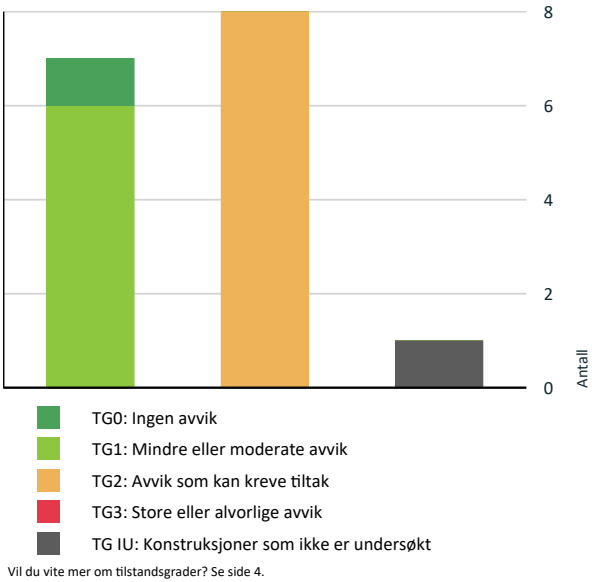
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1981	Kommentar Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer
------------------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 7 år siden, modernisert i 2025, med nye hvitevarer, kullfilterventilator og kum.
Produsent innredning: Ikea.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Granitt benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, stekeovn, kjøl/frys, micro og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.
Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter og ventil for mekanisk avtrekk skjult bak hette.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast/støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Fornytt for ca. 4 år siden.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 4 år siden.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom - det mangler ventil i stue.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer/dører for ventilerings.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 106 liter.
Produksjonsår: 2017.
Strømtilførsel: Usikkert da kabel går inn bak kjøleskap.

Tilstandsrapport

Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.

Plassering: Benkeskap i kjøkken.

Understøttelse: Bunnplate i skap.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Manglende påvist forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstank gir usikkerhet rundt elsikkerhet og drift, og kan innebære økt risiko for feil eller uønskede hendelser over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og kjøkken.

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 Elektrisk anlegg blev installert for ca. 7 år siden (januar 18) av Brødre Johnsen).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremvist.
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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Manglende samsvarserklæring gir usikkerhet rundt om den elektriske installasjonen er utført i henhold til gjeldende krav og om arbeid er utført av ufaglært, og kan medføre redusert elsikkerhet.

På grunn av ovennevnt punkter, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

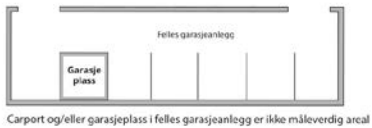
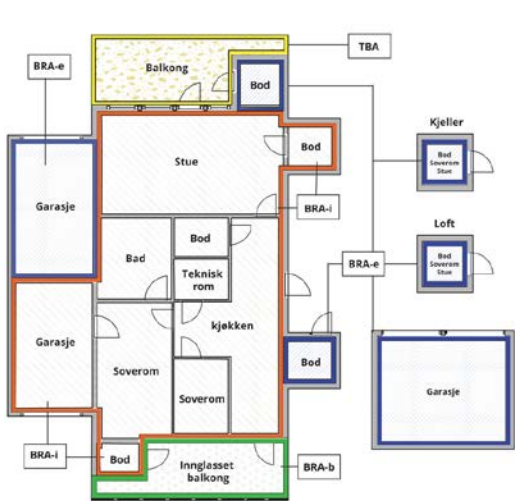
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	70			70	2
6. etasje		4		4	
SUM	70	4			2
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken		
6. etasje		To boder	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Marcel Chabane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	54		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bernt Ankers gate 10 B							
Hjemmelshaver Chabané Marcel							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.01.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.01.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	14.01.2026	
3	14.01.2026	
4	14.01.2026	
5	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grønland/Bjørvika
Oppdragsnr.
1002250375

Selger 1 navn
Marcel Chabane

Gateadresse
Bernt Ankers gate 10B

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	2018

Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	☐ Nei ☒ Ja
---	---

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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: MC

1

Document reference: 1002250375

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flytte kjele fra baderomet til køknet, toilettet, fornyre alle rør på baderomet

Arbeid utført av

Norsk rørservice AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Membran.Flis

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

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

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmgulvet på baderomet og kjøkkenet

Arbeid utført av

Brødrene Johnsen. Elektroservice AS

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks (alle har det i garasjen) men jeg har dieselbil derfor har jeg aldri brukt denne

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

Document reference: 1002250375

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg tror at der var en liten sprekk på taket som blev fort reparert

Arbeid utført av

Jeg ved det ikke , da det er styret som tok sig af dette

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

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

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250375

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250375

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcel Chabané	b248e4fb8241e8b4fc209f b2e5c0585670286473	12.01.2026 11:03:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250375

- 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/developper>

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERNT ANKERSGT. 10

Vedtatt i årsmøte
den 2.mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bernt Ankers. 10, og har gårdsnummer 208 og bruksnummer 54 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. april 1981.

Etter sameiets årsmøte den 3. mars 2009, hvor det ble godkjent at seksjonene 6,7, og 8 ble omgjort til boligformål, består sameiet av 15 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Følgende begrensninger gjelder ved utleie (tatt fra §7 i vedtekter vedtatt 22.2.2017):

Ved separat utleie av garasjeplass skal styret varsles. Sameierne skal ha prioritet til å leie disse til markedspris. Styret gir melding om utleieforholdet, som tildeles

interesserte etter ansiennitet. Melder ingen sameier sin interesse innen 7 dager fra sameierne ble varslet om utleieforholdet, står utleier fritt med hensyn til hvem det leies ut til.

Utleie av boligseksjoner er tillatt, dog med den begrensning at hver boligseksjon kun kan leies ut til og bebos av én familie/husstand ad gangen, jfr. bestemmelsen i husleielovens § 7-1 om opptak i husstanden. Fremleie er ikke tillatt.

Ved utleie av en seksjon skal Styret godkjenne leietakeren. Seksjonseieren plikter å skaffe Styret nødvendige referanser om den det skal leies ut til. Det påhviler utleier at gårdens vedtekter og ordensregler overholdes av leietakeren. Dersom disse ikke overholdes er det utleiers ansvar å bringe utleieforholdet til opphør. I motsatt fall vil det kunne kreves tvangssalg av seksjonen etter § 26 i Sameieloven.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Sameiet har i tillegg en tinglyst pant på kr 15.000 på hver seksjon.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[Hver seksjon har 1 stemme. \(fra §11 i vedtektene fra 22.2.2017\)](#)

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet skal velge to varamedlemmer til styret. (fra §8 i vedtekter fra 22.2.2017)

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

- 9.2.

Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3.

Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
10.

REGNSKAP OG REVISJON

10.1.

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2.

Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
11.

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
12.

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIEFORENINGEN I BERNT ANKERS GT 10
0183 OSLO

STYRETS BERETNING FOR 2024 (Info også for 2025)

Styret har i perioden bestått av:	
Arne Petter Bondy	styreleder
Hans Christian Knivsberg	kasserer
Kim Frich	styremedlem
Henrik Reiling	styremedlem
Anne Beate Blindheim	varamedlem
Morten Mo	varamedlem
Ivar Gyllenhammar	revisor

Styret med varamedlemmer består av 1 kvinne og 5 menn. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet består av 20 seksjoner og Sameiet Bernt Ankers Gt. 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund. Styret har avholdt 3 styremøter og det er i 2024 avholdt utstrakt annen møtevirksomhet/ styredugnader i forbindelse med uregelmessigheter og hærverk/ tagging og annet nødvendig vedlikehold og virksomhet i vårt Sameie. Styret er glade for å informere om at vår protest mot å etablere kafe/restaurant/dansted i vårt nabobygg i Mariboes gt. 12, ble tatt til følge av Oslo Kommune/ Plan- og bygningsetaten. Dog er det anket på denne avgjørelsen, men Plan og Bygningsetaten har i sitt tilsvaer støttet vårt synspunkt.

VEDLIKEHOLD
Det er foretatt oppdateringer av vårt lufteanlegg, som nå er i full drift og det er innhentet tilbud på en ytterligere utbedring og oppdatering, fra firma Coates Elektro A/S, Moss, ved Sigurd Coates, 40015500. Oppgradering av ventilasjonsanlegget er planlagt utført vinteren 2025. Tilbudet ligger på kr. 41.065,- Alle 5 elmotorer vil bli skiftet med mer programeringsvennlige/mindre strømbrukende .

Firma Motum A/S, 22120212, ved Morten Pedersen , 90511190, har nå overtatt serviceavtale på våre heiser. Avtalen er på kr. 17.504, - pr år med 2 besøk pr år. Avtalen er tegnet for 2 år. Vi er på hel-døgn basis tilknyttet service-sentral, gjennom firma AWARD as.91502580. En utrykning fra disse koster vårt Sameie

ca. kr. 8000, -(ÅTTETUSEN) på hverdager og kr 12/15.000,- på kveld/natt/helg og det oppfordres til å kontakte Arne Petter Bondy ihht. oppslag, ved uregelmessigheter eller stopp.

Det er innkjøpt nye postkasser fra firma Importpris.no i Fredrikstad, 69344646, for kr. 9000,- og disse vil bli byttet ved anledning. Janusz Wojtaszak , 98640950, har sagt seg villig til å besørge dette.

Det er montert ny ståldør til vårt vaskerom i garasjen, samt montert inn ny varmtvannsbereder i dette med vannvarsler.

Utbedring av vårt tavlerom i kjelleren er påkrevet , det innhentes her tilbud fra firma Smaalenene Elektro AS, ved Are Halstvedt, 65977396. Dette firmaet har også montert vårt ladeanlegg for el-biler i garasjen, samt oppgradert styringen av el.kablene til oppvarming av vår kjørerampe ned til garasjen.

Bomberommet planlegges også oppgradert.

Våre grunnvannspumper i garasjen er oppgradert og fornyet av firma Xylem AS, ved Christian Gjeditjernet, 90999622.22901656, 40640220.

Våre soilrør er utbedret for å unngå fremtidige kloakktilbakeslag. 90 graders bend til begge oppgangene sine avløp fra 3.,4., og 5. etasje i kjelleren er rettet ut til bend med 2 x 45 grader av rørleggerfirma Juell A/S, ved Glenn Syvertsen, 90791177.

Styret har arbeidet med tetting av lekkasjer til vår kjeller. Det er imidlertid fremdeles lekkasje og vi arbeider videre med dette.

Vedr. slutføring og bruk av nybygg på nabotomten i Mariboes gate 12, har vi fått nabovarsel om bruksendring til diskotek/danselokaler i det gjenoppsatte lille nabobygget. I 1. etasje mot Maribos gt. Dette har samtlige sameiere også fått nabovarsel om. Sameiet har protestert, grunnet den støybelastning dette vil medføre og styret følger saken opp. Saken er fremdeles under arbeid. Det ref. til tidligere omtale.

Styret har påpekt spalte mellom nybygget og vårt bygg og oppfordret utbygger/ny eier om å utføre tetting av denne. Styret følger opp saken. Og har hatt vanskeligheter med å få dette utført.

Viva Renhold AS ved Raviya Naderjah, mob. 97166361/48309061 har overtatt renhold av vårt Sameie etter at vår vaktmester Erling Fossum, etter flere års godt samarbeid, er gått av med pensjon.

Viva Renhold AS har skurt opp og polert/bonet alle linoleumbelagte trapper og oppganger i nov. 2024. Kontrakten er på 1 års prøve og begge oppganger, helt til

loft blir vasket 1 g. pr. mnd. Våre inngangspartier blir vasket 2 g. pr. mnd. Det blir også skiftet 2 matter i hvert inngangsparti 1 g. pr. mnd. For dette betaler sameiet kr. 3325,- pr.mnd. (inkl moms).

Det ble utført dugnad i vårt sameie i mai 2024. Dog har det vært nødvendig for styret og vaktmester å utføre hyppig rydding i søppel-bod og sykkel-boder , taggefjerning, samt annet vedlikehold og rydding av Sameiets felles areal, samt fjerning av defekte sykler og annet rask fra boder og fellesarealer. Det er kjørt flere henger - lass med gjensatt rask/søppel fra våre sportsboder og fellesarealer. Styret takker medvirkende til dette for god innsats.

Sameiet har store problemer med skjemmende tagging og vår nye eier Malermester Ingar Gregersen, 91007016, i Bernt Ankers gt. 10, oppg. B, har sagt seg villig til å besørge taggefjerning og oppfølging av dette.

Det innskjerpes at DET ER FORBUDT Å GJENSETTE MØBLER, SØPPEL OG UVEDKOMMENT RASK I VÅRE SPORTSBODER OG ANDRE FELLEAREALER.

Det innskjerpes at tap av brikker må meldes styret med opplysning om farge og seksjonsnummer for deaktivering.

Nye sameiere opplyses at det er mulighet for å skifte ut låser til sine enheter med brikkelåser. Vår leverandør er Låshuset A/S i Dronningensgt.25. ved Per Bugten, mob. 91857002. Tlf. 22477565

Firma Norsk Sikringsindustri A/S, ved Magne Buer, 47770880, har gjennomført montering av nytt gult glass til varslingslampen til øvre port, som etter noe innkjørings-problemer ser ut til å virke stabilt. Den litt sene gangen på porten skyldes sikkerhet. For å åpne øvre port med fjernkontrollen er det nødvendig å kjøre helt inn mot porten FRA GATEN.

Det er blitt montert forbindelse mellom snoråpning i garasjen og den øvre porten, som til nå kun har virket med eksisterende fjernkontroll.

DET HENSTILLES TIL SAMEIERE OG LEIETAKERE Å IKKE KASTE FREMMEDELEMENTER, BYGGRESTER, MURRESTER OL. I VÅRE TOILETTER!!

Dette har skaffet oss store problemer med kloakktilbakeslag og store skader/omkostninger.

Det må være noen i bygget som slipper inn uvedkommende som oppholder seg på ulike fellesarealer – gjerne i garasjen og øverst i trappeoppgangene til stor sjenanse for byggets beboere. Det er viktig at denne trafikken kommer til livs. Utleiere bes informere sine leietakere om ikke å slippe inn andre enn besøk til seg selv. Sameiet har også arbeider tett med Politiet vedr. dette. Vi forventer at utbedringene av våre låser/dører vil ytterlig bedre disse forhold.

Det oppfordres at alle sameiere setter seg godt inn i våre rømningsveier fra garasje/kjeller og informerer de som er leietakere.

Det registreres også en bedring av forhold vedr. kriminelle handlinger i vårt sameie etter eierbytter og opphør av tvilsomme leieforhold i sameiet.

Det henstilles til sameiere som leier ut å informere sine leietakere grundig om våre vedtekter og sørge for at våre ordensregler blir fulgt.

De som mangler vedtekter/husordensregler, kan få dette tilsendt ved henvendelse til styret.

Det henstilles også til å sørge for god ventilasjon og ev. bruke el.avfuktere, der fuktproblemer oppstår i Sameiet. Det innskjerpes også at det IKKE ER ANLEDNING TIL Å KOBLE PÅ KJØKKENVIFTER TIL GÅRDENS LUFTEVENTILER PÅ KJØKKENET.

Utskifting av vinduer må foretas med TILSVARENDE ORIGINALE VINDUER MED UTLUFTING.

Det vil bli foretatt befaringer av styret for å påse at dette overholdes, samt at forhold vedr. brannvarslere/slukkere er i henhold til vedtekter i forbindelse med vår vedtatte internkontroll.

Ny oppmerking av parkeringsplasser og rengjøring av garasjen vil bli utført i 2025. Ny merke-maskin og oppmerkingsmaling er kjøpt inn fra firma Pervaco a/s, mob. 06321, med kr 2413,-. Det er også innkjøpt ny trykkspyler og vår feiemaskin er oppdatert med nytt batteri og nye remmer.

Lysarmaturer i garasjen var delvis defekte og er nå skiftet ut med nye led armaturer. Varsellys for port i drift, er nå reparert.

Styret oppfordrer sameiere til å rydde vekk gammelt rask fra FELLESBODER, samt å merke sine sykler og store eiendeler. Det vil bli avholdt ny dugnad, onsdag, den 14. mai 2025 og gamle, gjensatte, umerkede gjenstander vil bli kastet. Deltagelse vil bli godtgjort med kr. 500,- pr. person og det vil bli lettere servering etter avholdt dugnad.

Det er ikke anledning til å oppbevare dekk/felger/bildeler og annet på oppmerkede parkeringsplasser og slike deler bør fjernes snarest. Det som er gjensatt, vil bli fjernet.

Styret oppfordrer sameiere som fremleier å informere sine leietakere at gjenstander, som er hensatt i sportsbodene og i garasjene vil bli kastet på kommende dugnad, hvis dette ikke er fjernet.

Styret oppfordrer også Sameiere til å fjerne sko og andre private eiendeler som stadig settes utenfor dørene ved trappeavsatsene. Det oppfordres til å skifte ut stygge og defekte dørmatter.

Det innskjerpes at SØPPEL IKKE MÅ SETTES I TRAPPEOPPGANGEN!

Styret har innført et eierskifte-gebyr på kr. 2500,- for å håndheve at nye ensartede navneskilt blir satt opp ved eierskifte. Vaktmester er i samarbeid med styret ansvarlig for dette og papirlapper med navn o.l. vil bli fjernet fra dører og ringetablåer.

Det innskjerpes etter sentralt pålegg fra myndigheter, at det så vel ved eierskifte som ved utleie skal innberettes NAVN, TELEFONNR OG EV. MAIL ADR. for ny eier eller leietaker til Styret i Sameieforeningen Bernt Ankers gt. 10 B(egen postkasse) pr. post eller mail. Mail adr; arne.petter.bondy@gmail.com
Dette gjelder så vel utleie av boligenheter som garasjer.

ØKONOMI

Sameiet står foran store påkostninger og annet ekstraordinært vedlikehold. Store påkostninger som før nevnt vil bli dekket av sameiet så langt kapitalen rekker, og deretter innhentet etter særskilte vedtak.

Det er nå montert ladeanlegg for elbiler i vårt sameie.

Samtlige sameiere med parkeringsplass har fått tilbud om montering av lader og disse bestillinger er utført og anlegget i drift. De sameiere som nå vil koble seg på må henvende seg til styret, ved kasserer H.C.Knivsberg, 97567175, for å utføre påkobling på vårt EASY CHARGE anlegg og dagens pris vil bli oppgitt.

Det er kjøpt inn og montert nye utemøbler på våre to takterrasser.

Alle brukere av våre to takterrasser blir oppfordret til å RYDDE OPP ETTER SEG, etter bruk.

Det er forbudt å gå ut på taket utenfor våre terrasser.

Oslo sentrum er plaget av rotter derfor henstilles det til beboere Å IKKE LEGGE UT MAT TIL FUGLER, SOM TILTREKKER ROTTER.

Det er innkjøpt og utplassert 2 rottegift-stasjoner/ rottefeller. Disse blir administrert av sameiet/vaktmester.

Det er på høy tid og nødvendig med maling/beis av våre utvendige tre paneler, både i oppganger og på tak, styret arbeider med dette.

Våre sameiere pålegges å sørge for vedlikehold/beising av sine egne vinduer.

Det vil bli informert om dette på kommende årsmøte.

Det innskjerpes alle sameiers plikt til å sørge for brannslukningsapparater og brannvarslere ihht. gjeldende regler.

De fleste s Det vises til tidligere purringer. Det minnes om at fellesutgifter skal betales uoppfordret.

Dersom betaling ikke skjer innen 7 dager vil kravet til sameiet bli sendt til Forliksrådet uten flere varsler.

Vennligst betal snarest kr 22.144,79 til konto 7056.63.44902

For Styret i Sameie Bernt Ankersgt.10

Christian Knivsberg

Sameiere betaler sine fellesutgifter i rett tid og skal ha honnør, dog er enkelte sameiere sene til å innbetale sine fellesutgifter. Det innskjerpes at de som fremdeles har ubetalte fellesutgifter må INNBETALE OMGÅENDE!! Dette medfører mye unødvendig arbeid for kasserer og håndheve gebyrer og rentebelastning, som nå blir gjennomført.

RENOVASJON

Renovasjonen i Sameiet er nå blitt endret. Det vil nå bli tømt restavfall med 1 stor og en liten container i søplerommet ved A-inngangen på fredager og mandager. Papir/papp – avfallet, som nå er plassert i søplerommet ved B-inngangen, vil bli tømt på mandager, 1 gang pr. uke. Etter denne endringen, vil Sameiet betale kr. Ca. 64.000,- til Oslo Kommun/Renovasjon, 93251037 Roy Lund.

Det er dessverre hyppig forsøpling i vårt område og styret oppfordrer Sameierne til å AKTIVT DELTA I Å HOLDE EIENDOMMEN FRI FOR SØPPEL. PAPP OG PAPIR MÅ D E L E S O P P !!! OG LEGGES I UTSATT PAPIRCONTAINER.

Det henstilles igjen til ikke å overfylle papir og søppelbeholdere, samt å holde fellesarealer FRI FOR SØPPEL OG PAPIR.

O B S!!!

Oslo Kommune/renholds etaten pålegger oss kildesortering etter gjeldende regler.

Utførlig informasjon om dette er gitt ut til alle beboere, og utleiere plikter å informere sine leietakere.

Brudd på disse regler, som medfører meromkostninger fra renholds etaten til Sameiet, vil bli DIREKTE FAKTURERT EIEREN AV SEKSJONEN
DETTE GJELDER!!

DET PÅLEGGES SAMEIERE SOM FORETAR UTLEI E Å INFORMERE SINE LEIETAKERE OM ALLE AKTUELLE MERKNADER SOM GÅR FREM AV DETTE SKRIV.

REVIDERT REGNSKAP, legges frem på årsmøtet.

Oslo, den 18. feb. 2025

for styret i Sameiet Bernt Ankers gt. 10

Arne Petter Bondy (styreleder)

Regnskapsoversikt 2024

IKKE REVIDERT

	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Husleie	492 610	581 625	585 700	600 836	601 000
Innbetaling ekstra vedlikehold	0	0	0	0	0
Renter	0	2	0	0	0
Andre inntekter	3 446	4 433	1 000	1 815	1 000
Sum inntekter	496 056	586 059	586 700	602 651	602 000
Kostnader					
Strøm	95 268	80 819	85 000	62 073	65 000
Kommunale avg.	153 970	230 595	170 000	171 636	265 000
Forsikring	75 596	81 425	85 000	113 996	122 000
Heis, service	12 770	9 562	20 000	35 911	35 000
Vedlikehold	56 362	15 476	50 000	84 625	70 000
Nye markiseduker	-56 664	-39 744	96 408	98 154	0
El-bil ladere	-9 072	0	0	0	0
Viva Renhold	0	0	0	14 169	39 900
Vaktmester	44 000	44 564	46 000	42 000	0
Lønn Styret	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiver avgift	7 755	7 755	7 755	7 755	7 755
CanalDigital	3 610	36 099	-39 558	-7 412	-31 400
Erstatning skade	0	-10 837	-12 000	23 000	0
Andre utgifter	4 298	3 179	5 000	6 822	5 000
Sum kostnader	442 893	513 893	568 605	707 729	633 255
Resultat	53 164	72 167	18 095	-105 078	-31 255
Egenkapital pr. 31.12.24					
DnB kapitalkto.	66				
DnB, brukskto.	71 671				
Beholdninger til sammen	71 736				
Status innbetaling pr 31.12.24					
Manglende fellesutgifter 2024	1 502				
Fellesutgifter betalt i 2024 for 2025	55 762				
Manglende betaling Canal Digital	31 363				
Til gode markiser	8 990				
Til gode strøm el-bil lader	3 993				

Oslo 15.1.2025

Regnskapsfører

Revisor

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET BERNT ANKERS GT. 10
TORSDAG, DEN 27. MARS 2025.

Avholdt I samsvar med lov om eierseksjoner § 18, var det innkalt til Årsmøte, TORSDAG, den 27. MARS 2025, kl. 18.00 i Arne Petter Bondy’s lokaler. Ingen hadde innvendinger til innkallingen og at møtet var lovlig satt. Styreleder ble valgt til møteleder og referent Følgende var fremmøtt: Anne Beate Blindheim, Hans Christian Knivsberg, Janusz Wojciech Wojtaszak (medbringende en overflod av deilige og velsmakende Polske sjokolader !!), Arne Petter Bondy, Kim Frich og Terje Abusdal(Kjøper av seksjonen til Arne Petter Bondy)

Følgende fullmakter var levert til styret: Oslo Avenue AS/Eivind Haddeland, Marcel Chabane og Henrik Reiling, sek. 6,7 og 8. Anna Jorunn Hoel Hansen, Ingar Gregersen, Mai Anh Le Thi , Imran Saber, Van Bang Dao, Morten Mo, Anne-Beathe Blindheim og Janusz W.Wojtaszak ble valgt til å underskrive protokoll.

Til Behandling forelå:

- 1) Styrets beretning for 2024. Det ble ikke funnet nødvendig å lese gjennom dette, da det var sendt ut sammen med innkallingen.
- 2) Gjennomgangen og godkjenning av regnskapet for 2024 og viste et underskudd på kr. 97.185, - og ble fremlagt urevidert med budsjett for 2025 og ble gått gjennom av kasserer Hans Christian Knivsberg og godkjent. Revidert regnskap 2024/budsjett 2025, vil bli ettersendt med revisors beretning til våre sameiere. Økonomisk status, samt økning av faste fellesutgifter, med 20% f.o.m. 1.7.2025, ble enstemmig vedtatt, samt at innkalling av nødvendig driftskapital, etter behov. Grunnet usikkerhet vedr. fremtidig vedlikehold mm., ble det også redegjort for av kasserer og godkjent, etter diskusjon og avstemming. Resultatet var enstemmig.
- 3) Valg av nye styremedlemmer for kommende år, 2025 og varamedlemmer, fikk følgende resultat, samt valg av revisor.

Formann:	Henrik Reiling	92093920
Nestleder:	Terje Abusdal	41626337
Styremedlem:	Kim Frich	95292546
Vara/styremedlem:	Anne-Beathe Blindheim	47413637
Vara/styremedlem:	Ingar Gregersen	91007016
Revisor:	Morten Mo	92649821

Oslo Boligforvaltning ble valgt til å føre regnskapene for Sameiet, gjeldende fra 1.7.2025, samt også å foreta revisjon av vårt regnskap. Kasserer Knivsberg har mottatt et pristilbud for regnskapsførsel for Sameiet på ca. kr.

30.000,- og det vil bli nøyere spesifisert, både vedr.pris og innhold i dette tilbudet, samt om det også innebefatter revisjon. I så fall vil revisor Morten Mo utgå.

- 4) Det ble fastsatt dato for dugnad, torsdag, den 15.5.2025 kl 17.

Vaktmester Erling Fossum, er sluttet grunnet oppnådd alder, samt sykdom og han takkes for et særdeles godt og pålitelig samarbeid gjennom mange år.

Kasserer Hans Christian Knivsberg, og styreleder Arne Petter Bondy, mottok takk for deres arbeid for sameiet, samt for utført ryddearbeid i sameiets fellesarealer. På dugnaden, den 15.5.25, vil generell rydding og vasking av fellesareal, rydding av grøntareal, samt feiing av fortau og oppmerking av våre parkeringsplasser i garasjen bli gjennomført. Den enkelte sameier ble oppfordret til å vedlikeholde og beise sin enhets vinduskarmer.mm. (Kasserer anbefalte her å mette trevirke med en tyntflytende Owatrol 1 og så dekke med ett par strøk Owatrol Edelolje. Begge har klar farve - så farven forblir uendret) Det innskjerpes at alle eventuelle utskiftinger av vinduer må gjøres etter konferanse og i samråd med sittende styre, samt at enhver fasadeendring må godkjennes og meldes til Oslo Kommune, Plan og bygg. Det må også spesielt påaktes at nye vinduer må ha ventilasjon, som de opprinnelige, for å hindre kondensering og fukt i seksjonen.

- 5) Vedlikehold og Sameiets tekniske tilstand, ble deretter gjennomgått av styreleder. Informasjonen omfattet fuktproblemer/ vannlekkasjer i kjeller og garasjeanlegg. Det ble gitt forslag til løsning med å snarest iverksette tiltak for fjerning av jord i bed og ev. oppsetting av frittstående potter med planter, samt legging av ny membran/asfalt under, i områder, som er aktuelle for lekkasjer. Det ble informert om sprekk i muren ned til garasjen ved Fortum sin transformatorstasjon og informert om styrets arbeid for å få til å samarbeide for å utbedre dette. Dette arbeid må intensiveres av nytt styre og prioriteres.

Nye postkasser er nå innkjøpt og vil bli utskiftet på dugnad under ledelse av Janusz Wojciech Wojtaszak, samt organisering av logistik vedr.nøkler til postkassene, med samarbeid med vara/styremedlem Anne Beate Blindheim.

Nye tepper i våre innganger er skiftet ut og blir jevnlig byttet med rene av firma Viva Renhold AS, se styrets beretning 2024 for detaljer og øvrige vaskerutiner for Sameiet. Våre inngangspartier i 1. etasje vil bli malt med mur maling i forbindelse med oppsetting av nye postkasser. Gamle postkasser vil bli ivaretatt og pusset opp, grunnet deres solide utførelse. Det

ble også besluttet å innhente tilbud for maling av våre malte utepaneler og utføre dette.

Alle sameiere er pliktig TIL SELV Å MALE SINE EGNE VINDUER I TILSVARENDE BRUN VINDUSMALING SOM EKSISTERENDE, type Owatrol (som er klar). Det ble informert om fare for råteskader på trepanelene over sameiets verandaer og dette vil bli sjekket av påtroppende styre. Det ble fremmet forslag om at denne eventuelle utbedringen må foretas på den enkelte sameiers regning. Dette ble det votert over og enstemmig vedtatt. (dette repeteres fra ref. årsmøte 2022!) Det innskjerpes at el.varmepaneler under stuevinduene må sjekkes og skiftes hvis de er defekte. Det anbefales også å montere inn avfuktere i sameiets enheter. Anne-Beathe Blindheim, påpekte lekkasje og malingavflassing under taket og inn mot husets yttervegg, ved det lille taket over vårt inngangsparti i oppg. A. Dette må besørges tettet og males av nytt styre.

Våre 5 elmotorer for lufteanlegget er gamle og slitte, og vi har innhentet tilbud vedr. bytte til nye og mer strømsparende motorer fra firma Coates Elektro A/S i Moss. Tilbudet lyder på kr. 41.065, - inkl. mva kompl. Ferdig montert og inkl. 1 stk. reservemotor. Det ble besluttet å samtidig skifte ut lagre på våre 5 vifter for ventilasjon. Firmaet som Wojciech Wojtaszak representerer har blitt oversendt omtalte tilbud og har sjekket om de kan gi oss et bedre tilbud, uten å klare dette.

Firma Coates AS, vil foreta denne oppgraderingen av vårt lufteanlegg, mandag,den 7. april 2025.

Det vil bli gjennomført kontroll av vårt el.anlegg for å finne ev.

«strømtyver». Det vil også bli innhentet tilbud på montering av rele/tids styring av lyset i våre oppganger.

Ny varmtvannsbeholder i vaskerom i garasje til vaktmesters rengjøring er blitt skiftet med ny og en solid ståldør inn til vaskerommet er montert. Den nye varmtvannsberederen har overløp/ vannkontroll med alarm .

Det er inngått ny vedlikeholdsavtale for våre heiser med to servicetilsyn pr år pr. heis og gjeldende, innledningsvis for 2 år, på kr. 10.000, - pr år med firma Motum AS. Hovedansvarlig er Morten Pedersen, mob. 90511190, som før har arbeidet i firmaet Otis, som var leverandør av våre nye heiser og kjenner de svært godt. Det innskjerpes at provosert og lengre holding av heisene våre, medfører behov for resetting av disse og MÅ UNNGÅS. Dog vil nå flere bli informert og opplært i resettingen av våre heiser. Her vil det bli satt opp metallskilt for informasjon vedr. dette i heisene.

Vedr. oppgradering av vårt tavlerom, vil dette bli undersøkt nærmere av nytt styre og det vil bli innhentet nytt tilbud for oppgradering fra firma Smaalenenes Elektro A/S, ved Are Halstvedt, det gamle tilbudet var på ca. kr. 150.000, -. Dette er et arbeid som med fordel kan legges ut på anbud. Det gjøres oppmerksom på at det

finnes billigere automatsikringer som bør unngås. Det innskjerpes og gis plikt til våre sameiere å kontrollere at samtlige enheter er utstyrt med brannvarslere, der batterier blir skiftet 1 gang pr. år og at det forefinnes kontrollerte brannslukningsapp. Ihht. gjeldende regler. Sameiere er også ansvarlige for at INGEN KJØKKENVIFTER ER TILKOBLET vårt lufteanlegg.

DET INNSKJERPES AT ALT OPPHOLD OG BEVEGELSE PÅ TAK UTENOM PÅ VÅRE TAKTERRASSER ER FORBUDT.

Oppsetting av 10 ladestasjoner og kabler/plater på resterende plasser, er utført av firma Smaalenenes Elektro AS, ved Are Halstvedt. Arbeidet er avsluttet i henhold til tilbud. Grunnet prissetting vedr. oppgradering av de monterte, tomme boksene, til fungerende ladere, har Christian Knivsberg etablert rutiner, hvor dette kan utføres for ca. kr. 9.000,- (ca 8.000,- rimeligere enn tidligere tilbud). De som ønsker dette utført, må ta kontakt med vår avgående kasserer Christian Knivsberg. Det arbeides med innhenting av tilbud for oppgradering av vårt tavlerom, som er forestående i løpet av 2 til 5 år og vil medføre en kostnad på ca kr.150.000,-

Firma Vaktmesterdrift AS, ved Tom og Marcus Riise, mob. 95138467, er ansatt som sameiets nye vaktmestere og vil foreta brøyting/strøing/feiing, samt skifte av lyspærer /led lysrør og nødvendige batterier i våre brikkedører til søplerom , samt dører fra heisrom til garasje i vår kjeller, samt annet nødvendig vaktmesterarbeid . Det ble etterlyst bedre opplysning av våre utearealer av Anne-Beathe Blindheim og styret vil arbeide med dette.

Styret vil utrede sameiets brannsikkerhet, samt muligheten vår nye heis med alarm, gir for tilkobling til mer avansert brannvarsling.

Firma Avarn Security as har overtatt sikkerhet/alarmrespons for våre heiser, de nås på tlf. 91502580.

DET BLE VEDTATT Å INNSKJERPE OG PÅSE AT DØRENE FRA GARASJEN TIL HEISENE ER LUKKET, GRUNNET BRANNSIKKERHET.

- 6) Renhold, renovasjon, forhold i vårt søppelrom og gjennomføring av kildesortering mm. ble gjennomgått og informert om av styreleder. Det innskjerpes at all papp som kastes må slås sammen til minimum og at kildesortering overholdes. Det vil bli gjennomført oppsporing av gjensatte ting i våre fellesarealer og ansvarlige vil bli økonomisk belastet for bortkjøring av dette. Da renholder opplever restavfall i våre papir/papp-containere, har vårt avfall til tider ikke blitt hentet. Det er nå endret rutiner med plassering av våre søppelbeholdere og 1 stor og 1 liten beholder er plassert i søppelboden ved oppgang A. Det er plassert 2 store

søppelbeholdere for papp og papir i søppelboden ved oppgang B. Dette må påses og overholdes og det er sameier og utleiers plikt å informere sine leietakere vedr. dette.

- 7) Det ble vedtatt ansvarsfrihet for styret i Sameiet. Godtgjørelse til styret ble gjennomgått og styrets godtgjørelse ble øket fra kr. 30.000,- pr år til kr. 40.000, - pr år. Etter skjønn og arbeidsmengde, skal en del av dette godtgjøres til styremedlem Terje Abusdal, som overtar Arne Petter Bondys seksjon, for hans arbeid vedr. utsendelser, mailing mm. Dette da Henrik Reiling kun skal ha ansvar for byggets tekniske stand og kontakten med og avtaler med håndverkere for vedlikehold og utbedringer. Regnskapsfører vil foreta utbetaling for disse styrehonorarer 1 gang pr. kalenderår og i slutten av året, etter fordeling som angitt og ca. medgått tid .
- 8) Vedr. Utskifting av våre markiser har Christian Knivsberg sørget for arbeidet med planlegging, valg av leverandør / type/farge, samt innkreving av kapital. Nye markiser er blitt montert i løpet av 2024 og Christian Knivsberg har sørget for kontakt med valgt leverandør og koordinering med våre sameiere for gjennomføring av dette. Han mottok stor takk fra årsmøtet vedr. sitt arbeid med dette og ellers sitt utmerkede kasserer arbeid gjennom mer enn 25 år.
- 9) Informasjon vedr. opphold og hærverk av uønskede personer i vårt Sameie ble gjennomgått. Det ble konkludert med at skifte av eierforhold i sameiet, samt utskifting av låser, har medført en viss bedring. Uregelmessigheter og brudd på husordensregler og helgedagsfred vil bli tatt tak i og påtalt. Det ble etterspurt tilbud og gjennomføring av kameraer i forbindelse med nye ringetablåer med kamera. Styremedlem Kim Frich vil innhente tilbud vedr. dette fra firma Porttelefon AS og vår etablerte låsleverandør ved Låshuset AS, Per Bugten, vil bli kontaktet av styret for også å inngi et tilbud på dette.
- 10) Det innskjerpes sameieres plikt til å informere styret vedr. opplysning om personalia med kontaktopplysning på vedkommende som bebor vårt sameie. Styret vil påse at dette blir fulgt opp og gjennomført. Det henstilles til utleiery i vårt sameie til å informere leietakere vedr. våre vedtekter og innhente opplysninger/referanser på leietakere før kontraktsinngåelse.
- 11) Eventuelt: Etter forespørsel fra Anne-Beathe Blindheim, på vårt årsmøte 2023, har styret utredet forhold vedr. Korttidutleie i vårt Sameie. Våre vedtekter fastslår at det ikke er anledning for leietaker til fremleie. Jfr. revidert Eierseksjonslov av januar 2021, vedr. prgrf. 24, gis sameiere rett til korttidsutleie inntil 30 døgn, opptil 90 døgn årlig. Sameiet kan vedta endring av dette til kun å gjelde 60 døgn, ved lovlig varsling og vedtak med 2/3 flertall. Det ble foreslått og fremmet forslag om å vedta en minimumstid vedr. korttidsleie på 30 dgr. , samt å redusere maksimaltiden pr. år for korttidsutleie til 60 dgr. pr.år pr. enhet. Redusert fra 90 dgr. Dette jfr. ny endring og mulighet ihht. den reviderte eierseksjonsloven. Dette vil kunne

bety en mindre slitasje for vårt sameie. Dette ble nå behandlet og stemt over, samt vedtatt enstemmig. Det er nå kun tillatt med korttidsutleie på maksimalt 60 dgr. pr år i vårt sameie.

Møtet ble hevet kl. 20.40, etter at styreleder hadde takket de fremmøtte for et hyggelig, nyttig og vel gjennomført møte, og styret fikk ros for sitt arbeid for å ivareta sameiet og sameiernes interesser.

Styreleder Arne Petter Bondy fikk overlevert en pen blomsterbukett og sameiets takk for sitt 25 års arbeid som styreleder og Kasserer Hans Christian Knivsberg, mottok stor takk for sitt mangeårige og nøyaktige kassererverv og arbeid for å ivareta alle Sameieres interesser.

Oslo, den 28.3. 2025.

styret i Sameiet BA 10

Arne P. Bondy (avtroppende styreleder)

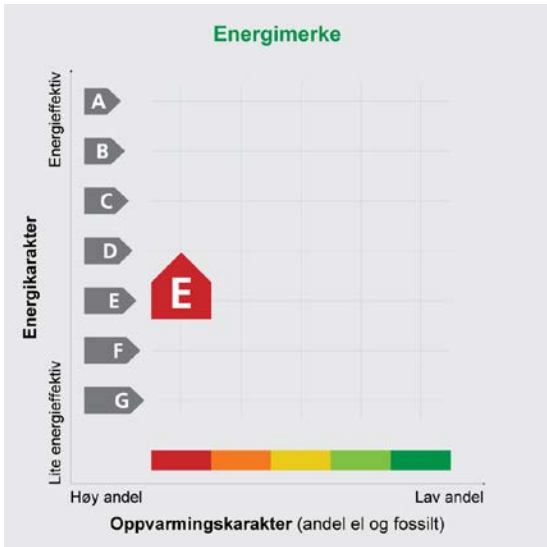
Sameiere til undertegning.

Anne-Beathe Blindheim
.....

Janusz Wojtaszak
.....

Notater

Adresse	Bernt Ankers gate 10 B
Postnr	0183
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	54
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-818703
Dato	26.09.2017



Eier	Per Egil Rotneberg
Innmeldt av	Petter Løvlund

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

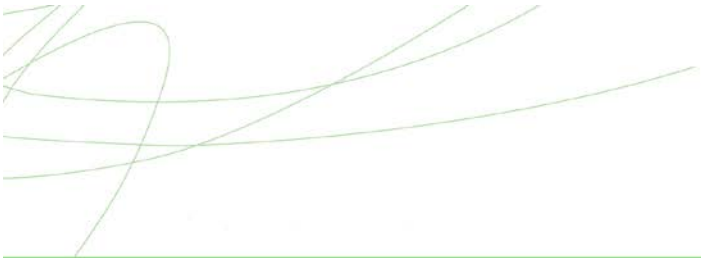
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

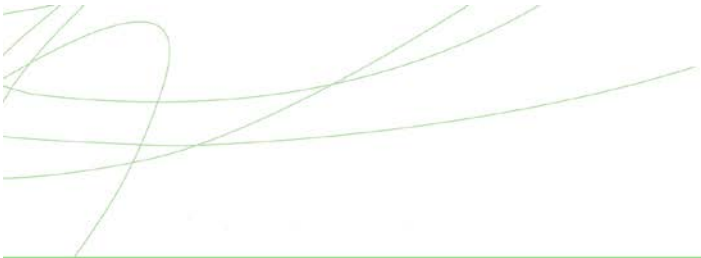
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Bernt Ankers gate 10 B	Gnr: 208
Postnr/Sted: 0183 Oslo	Bnr: 54
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 16
Bolignr:	Festenr:
Dato: 26.09.2017 10:06:41	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2017-818703	
Ansvarlig for energiattesten: Per Egil Rotneberg	
Energimerking er utført av: Petter Løvlund	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Bernt Ankers gate 10B - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hammersborggata	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Storgata	6 min
Linje 11, 12, 17, 18	
0.5 km	
Jernbanetorget	9 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
0.7 km	
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	
0.8 km	
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	2 min
210 elever, 15 klasser	
0.2 km	
St Sunniva skole (1-10 kl.)	8 min
508 elever, 26 klasser	
0.6 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	14 min
437 elever, 22 klasser	
1.1 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	17 min
429 elever, 30 klasser	
1.4 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	23 min
412 elever, 30 klasser	
1.8 km	
Elvebakken videregående skole	4 min
576 elever	
0.3 km	
Heltberg gymnas	7 min
160 elever, 7 klasser	
0.5 km	



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

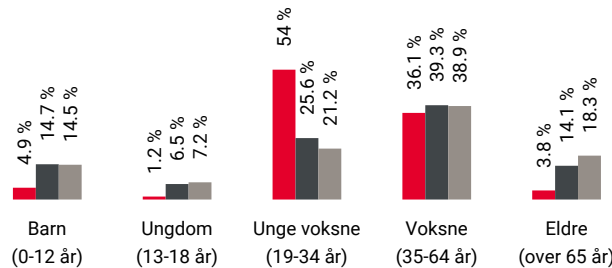


Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år)	2 min
129 barn	
0.2 km	
Kia barnehage (0-5 år)	4 min
18 barn	
0.3 km	
Nedregate barnehage (1-5 år)	6 min
87 barn	
0.5 km	

Dagligvare

Joker Møllergata	1 min
Søndagsåpent	
0.1 km	
Kiwi Fredensborg	3 min

Primære transportmidler



1. Gående



2. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

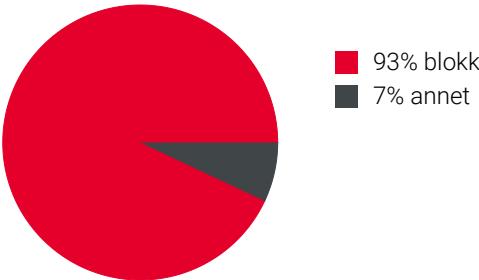


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



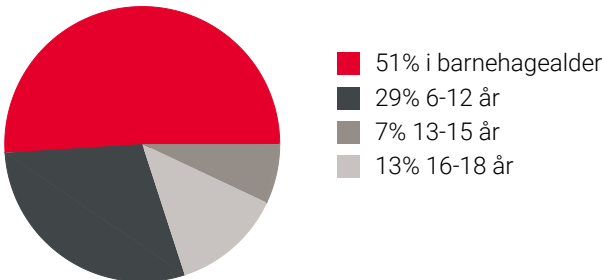
«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

Sitat fra en lokalkjent

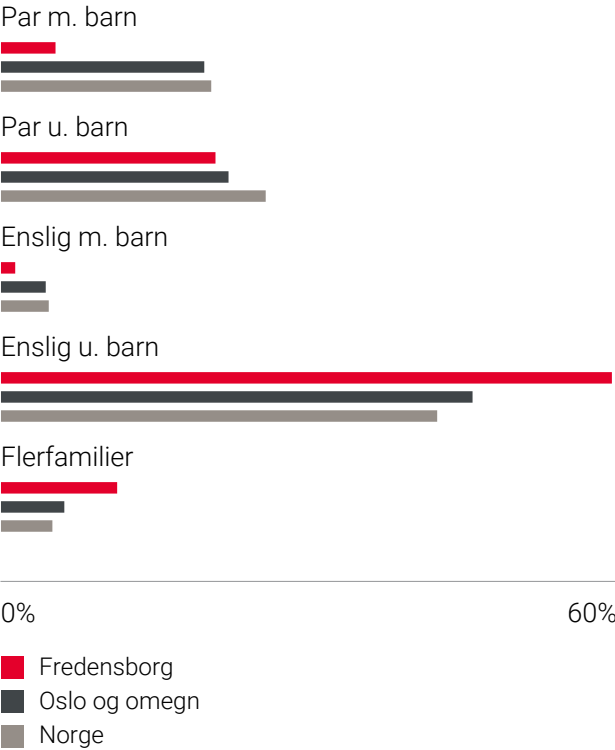
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	5 min
Vitusapotek Youngstorget	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

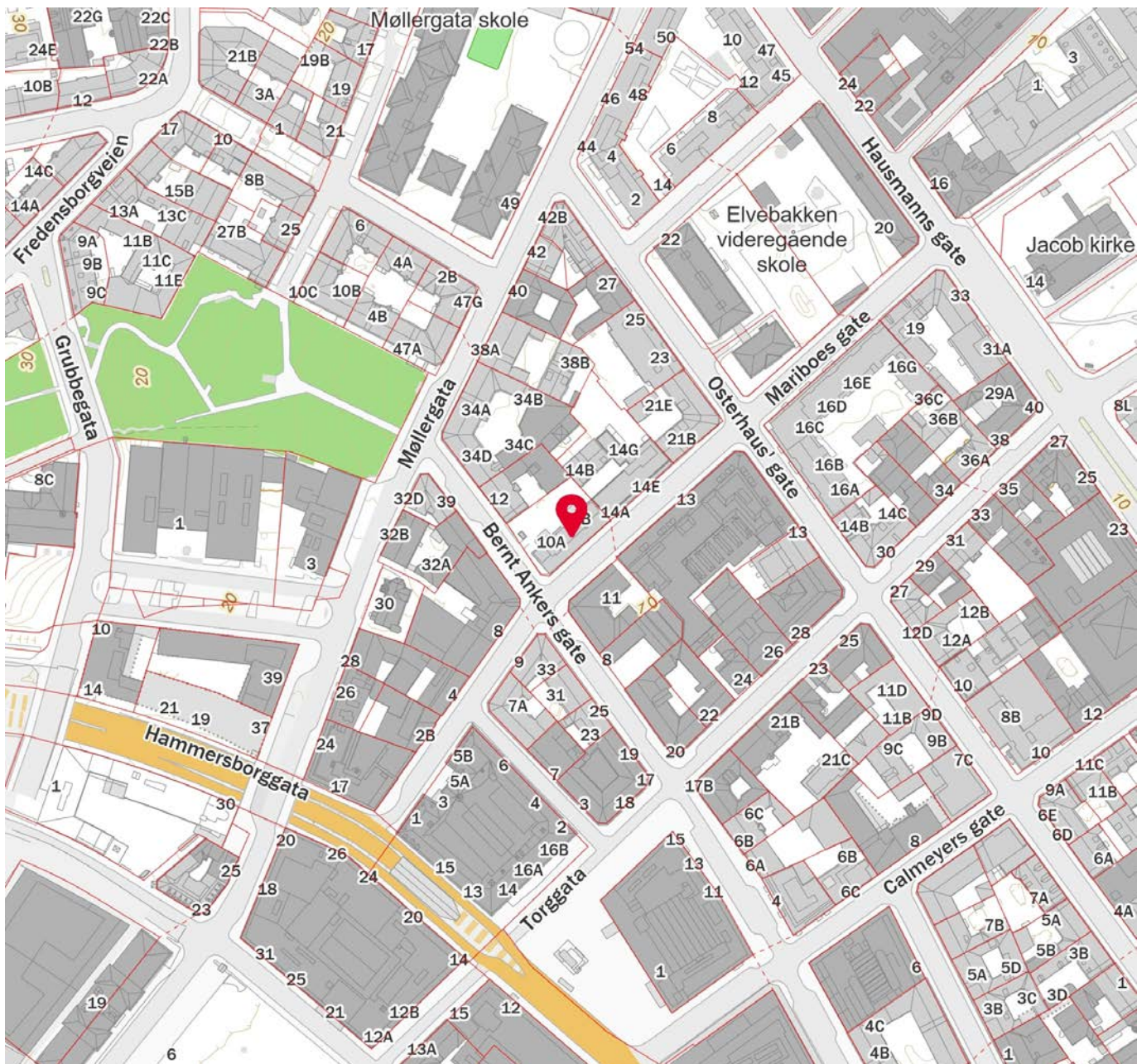
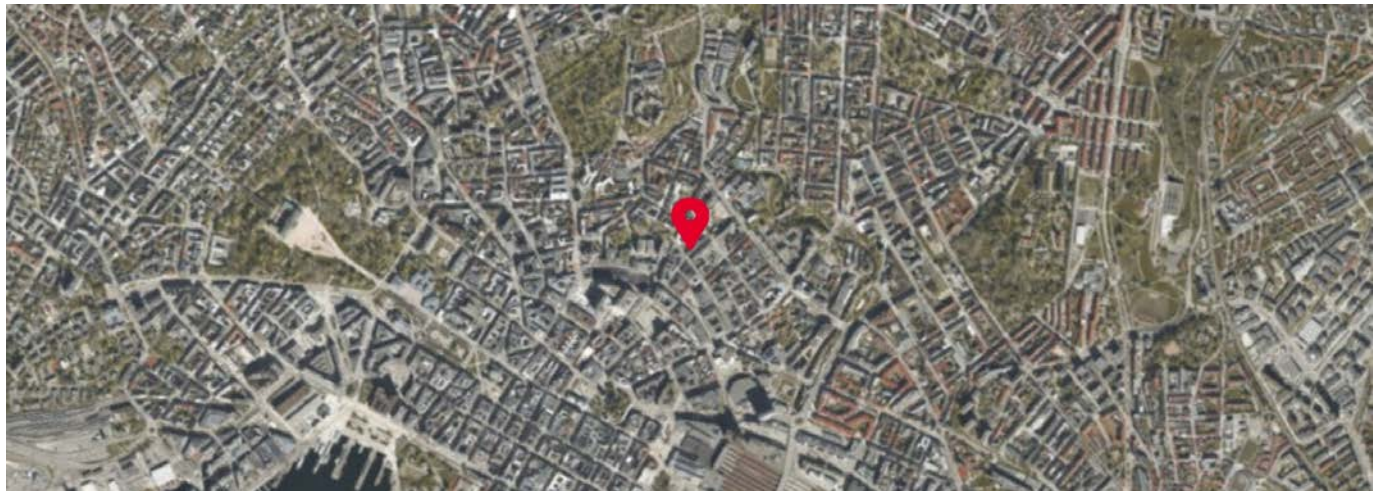


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 eignedom (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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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.

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.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bernt Ankers gate 10B
0183 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre