NORDVIK

Drammensveien 153A

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Drammensveien 153A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms fra 2019 med to balkonger, to bad og høy standard -heis, takterrasse og supersentral beliggenhet på Skøyen

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 880,-**
Totalpris	**8 720 319,-**
Fellesgjeld	**6 439,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 794,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Drammensveien 153A. En lekker og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2019 med svært gode fasiliteter. Leiligheten har balansert ventilasjon, gulvvarme og downlights. Leiligheten har en gjennomgående god standard og inneholder entré, stue, innvendig bod, 2 soverom, 2 bad og stor solrik balkong på 9 kvm og en soveromsbalkong på 2 kvm.

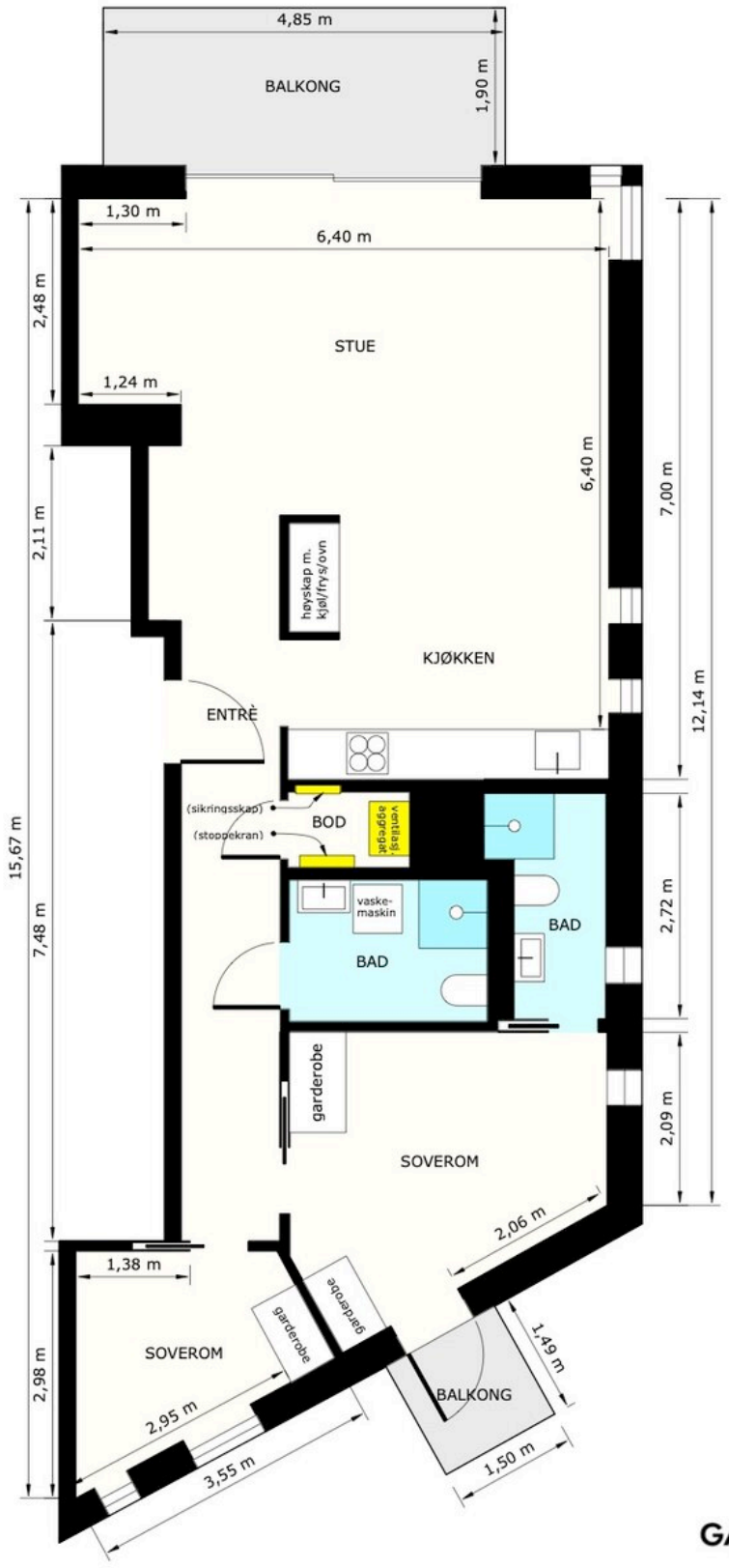
Høydepunkter:
To delikate bad
Moderne bygg fra 2019
Stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
Varmtvann og fyring inkludert
Heisadkomst
Stor felles takterrasse
Vestvendt balkong på 9 kvm og soveromsbalkong på 2 kvm

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

DRAMMENSVEIEN 153A
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0003/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 153A, 0277 OSLO
Gnr 3, bnr 666, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sofienlunden Bolig AS

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod, 2 soverom og 2 bad.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, entre og bod.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm vestvendt balkong fra stuen, og 2 kvm østvendt balkong fra soverom.
Interne boder: ca 1 kvm lagringsplass i bod ved entré.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm i fellesareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 274 cm i stuen.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral: Sentralfyring
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Gateparkering. Ladeplasser i Askekroken. Flere private garasjeplasser til leie i nærheten.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 794,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Vedlikeholdsfond: 293,00
Felleskostnader bolig: 6 045,00
Kabel-tv/bredbånd: 456,00

Formuesverdi
Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sofienlunden Eierseksjonssameie, orgnr. 922574014

Om sameiet
Sofienlunden Eierseksjonssameie (org.nr. 922574014) ligger i Oslo kommune og forvaltes av PHM Forvaltning AS.

Sameiet består av 13 eierseksjoner. Eiendommen er delt slik at seksjon 1 er en næringsseksjon og seksjon 2-13 er boligseksjoner. Næringsseksjonen skal benyttes til forretning, servering og/eller annet publikumsrettet formål. Eiere av boligseksjoner aksepterer at næringsseksjonen kan ha åpent og at varelevering kan skje på kvelder og i helgene.

Det er etablert et vedlikeholdsfond med oppsparing på kr 50 000,- per år. Beløpet fordeles i henhold til eierbrøk.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 439,-pr. 31.12.2024
Avdrag: Kr 0,-

Sameiet har ikke lån.

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 385,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Etablering av vedlikeholdsfond på kr 50.000,- per år ble enstemmig godkjent.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Beboernes forpliktelser og dugnader
3.1 Vedlikehold
Hver seksjonseier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)).
Med vedlikehold forstås all nødvendig reparasjon,

fornyelse og utskifting, og det omfatter også tilfeldig skade.
Bruksenheten må holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Herunder omfattes vedlikehold av:
- egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen
- elektriske ledninger til og med egen sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av boligens vinduer
- rørføring fra stigeledning til og med sløyfenett for gulvvarme
- alle apparater, herunder den del av callinganlegg som befinner seg i bruksenheten

Eier av seksjonen balkongene er tilknyttet er ansvarlig for vedlikehold av balkongenes overflate, herunder også rengjøring, og plikter å holde sluket åpent slik at det ikke oppstår ansamling av vann.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3709629-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 297 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et urbant og populært boligområde på Skøyen. Her har du kort vei til et rikt servicetilbud, kafeer, restauranter, Karenslyst Allé og offentlig kommunikasjon. I nærheten finner du blant annet Skøyenparken (Den engelske park), Bygdøy og Frognerparken med sine flotte grønt- og turområder. Sykkelvei fra Skøyen til Aker Brygge, eller fra Skøyen til Sandvika i motsatt retning.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres i en av de utallige matbutikkene i området, som Coop, Rema 1000 eller Kiwi på Hoff, Nærbutikken som holder søndagsåpent eller en av mange som ligger i Karenslyst Allé. I Karenslyst Allé er det også et bredt utvalg av kafeer, klesforretninger, restauranter, apotek, helse, SATS mm. Kort vei til andre destinasjoner til fots, sykkel eller bil. Frognerkilen, Bygdøy, E18, Ring2, Ring3 må nevnes. Det er også nylig åpnet i bakeri i byggets 1. etasje.

Offentlig kommunikasjon:
Området har alle former for offentlig kommunikasjon med kort gangavstand til buss, trikk, tog og flytoget. Flere lokaltog, busslinjer og trikk stopper her med høy frekvens. Skøyen er ellers et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, hvor det er god infrastruktur tilrettelagt for vei, trikk og tog. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på 32 minutter. Trikken tar deg inn til byen, toget kan ta deg langt ut av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.07.2019.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning, annen off. eller privat yting. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planprogram:
Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Offentlige plansaker:
Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7
Saksnummer 2025/06709 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201901896
Status Under behandling
Forslaget er tilpasset eksisterende og planlagt bebyggelse, samtidig som det ivaretar føringer fra overordnede planer. Byggehøydene er tilpasset situasjonen og omgivelsene. For å fremheve de kontekstuelle kvalitetene, foreslås høyder som er lavere enn maksimal høyde i områdereguleringen. Plangrepet legger opp til bebyggelse som vil bidra til å skape byrom med urbane kvaliteter nord for parken. Bebyggelsens utforming og orientering, vil gi boliger med gode lysforhold og god bokvalitet. Også ved en mulig fremtidig utvikling av terrasseblokken mot øst.

Detaljregulering , Drammensveien 144
Saksnummer 2025/06753 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202461894
Status Under behandling
Bebyggelsen foreslås i opp til 10 etasjer mot vest (kote +46), i tråd med føringene i områdereguleringen. Den høyeste delen av bebyggelsen spiller sammen med Orkla-bygget og Skøyen Atrium 3, mens den øvrige bebyggelsen blir en del av kontinuiteten i gaterommet i Drammensveien. Den laveste delen foreslås i 6 etasjer med takoppbygg for utgang til takterrasse (toppkote

+32).

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/3/666/2:
06.10.1854 - Dokumentnr: 909835 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1855 - Dokumentnr: 900049 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1861 - Dokumentnr: 910874 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1861 - Dokumentnr: 910867 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1870 - Dokumentnr: 900109 - Erklæring/avtale
VEDR GRUNNAVSTÅELSE TIL JERNBANEANLEGG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1872 - Dokumentnr: 919901 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE
BEST OM VEG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1873 - Dokumentnr: 916712 - Erklæring/avtale
LØPENR 2 DD HAR ADKOMSTRETT TIL STRANDEN OG SJØEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1875 - Dokumentnr: 925020 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1875 - Dokumentnr: 926913 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
BEST OM VEG
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1876 - Dokumentnr: 924947 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1876 - Dokumentnr: 924948 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1879 - Dokumentnr: 900136 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1890 - Dokumentnr: 990540 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1891 - Dokumentnr: 900226 - Erklæring/avtale
TAKSTFORRETNING VEDR EKSPROPRIERT VEI
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1893 - Dokumentnr: 900239 - Skjønn
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 22
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1902 - Dokumentnr: 900347 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om deleforbud
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
BEST OM VEG
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1903 - Dokumentnr: 900273 - Erklæring/avtale
VEDR FJERNING AV VAKTSTUE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1905 - Dokumentnr: 900111 - Erklæring/avtale
VEDR FORANDRING ELLER FJERNING AV HUGGESKUR OG SPISEBARAKKE
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1906 - Dokumentnr: 900230 - Erklæring/avtale
VEDR FORANDRING ELLER FJERNING AV SMIE OG SPISEROM
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1912 - Dokumentnr: 900748 - Erklæring/avtale
VEDR FJERNING AV 2 SKURBYGNINGER
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1913 - Dokumentnr: 900451 - Erklæring/avtale
FRAVIKELSESKJENNELSE VEDR GRUNNAVSTÅELSE TIL UTVIDELSE AV
DRAMMENSVEIEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1914 - Dokumentnr: 900567 - Erklæring/avtale
VEDR FLYTTING AV TRANSFORMATORKIOSK
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 46
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1915 - Dokumentnr: 900659 - Erklæring/avtale
TAKSTFORRETNING VEDR GRUNNAVSTÅELSE TIL KRISTIANIA-DRAMMENSBANENS OMBYGGING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1915 - Dokumentnr: 900676 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1917 - Dokumentnr: 912079 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 21
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1923 - Dokumentnr: 901096 - Erklæring/avtale
VEDR FJERNING AV KIOSK M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1923 - Dokumentnr: 901116 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1925 - Dokumentnr: 900967 - Erklæring/avtale
VEDR VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1926 - Dokumentnr: 900690 - Erklæring/avtale
VEDR VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

7.04.1933 - Dokumentnr: 121 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 3 bnr 239
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1933 - Dokumentnr: 901045 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1958 - Dokumentnr: 14518 - Erklæring/avtale
VEDR PROV VASKE- OG SMØREHALL
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1960 - Dokumentnr: 6723 - Erklæring/avtale
VEDR PROV EKSP.AVDEL.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1964 - Dokumentnr: 4935 - Erklæring/avtale
VEDR MIDLERT GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA GNR 3 BNR 21
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1983 - Dokumentnr: 14025 - Skjønn
EKSPROPRIASJON TIL BL.A. VEIGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1983 - Dokumentnr: 25261 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIASJON VEDR VEI
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1988 - Dokumentnr: 72758 - Erklæring/avtale
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1998 - Dokumentnr: 66976 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:623
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2012 - Dokumentnr: 75251 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Esso Norge AS, org.nr. 914 803 802
Rettet etter tgll. § 18, 30.05.2012, B.R.N. e.f.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2012 - Dokumentnr: 75372 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om etablering av brønn.

Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av Esso Norge AS, org.nr. 914 803 802.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelse om areal. Det tillates bygget boliger fra og med andre etasje over bakkenivå og høyere

08.12.2017 - Dokumentnr: 1381783 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett til fots
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2017 - Dokumentnr: 1381783 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2017 - Dokumentnr: 1381783 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2017 - Dokumentnr: 1381783 - Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:666
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2018 - Dokumentnr: 955051 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/1094

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 407,-

Samlet skal selger betale kr. 135 777,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Drammensveien 153A

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	17 min / 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	19 min / 1.6 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	23 min / 1.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	6 min / 3.2 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	7 min / 3.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	23 min / 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	7 min / 2.6 km

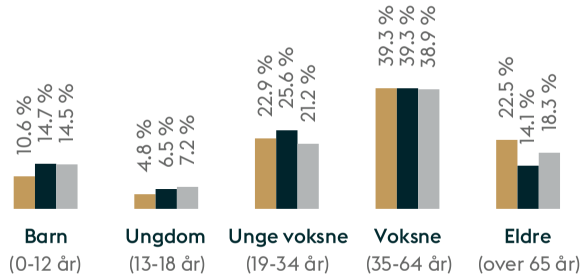
Offentlig transport

Skøyen	Linje 130, 140	1 min / 0.1 km
Skøyen	Linje 13	2 min / 0.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	3 min / 0.2 km
Borgen	Linje 1, 2, 3, 5	22 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 6.3 km

Barnehager

Askeveien barnehage (0-5 år)	87 barn	6 min / 0.4 km
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år)	16 barn	7 min / 0.6 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5...	41 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	9 min
Ferd stadion	9 min
SATS Sjølyst	7 min
EVO Sjølyst	7 min

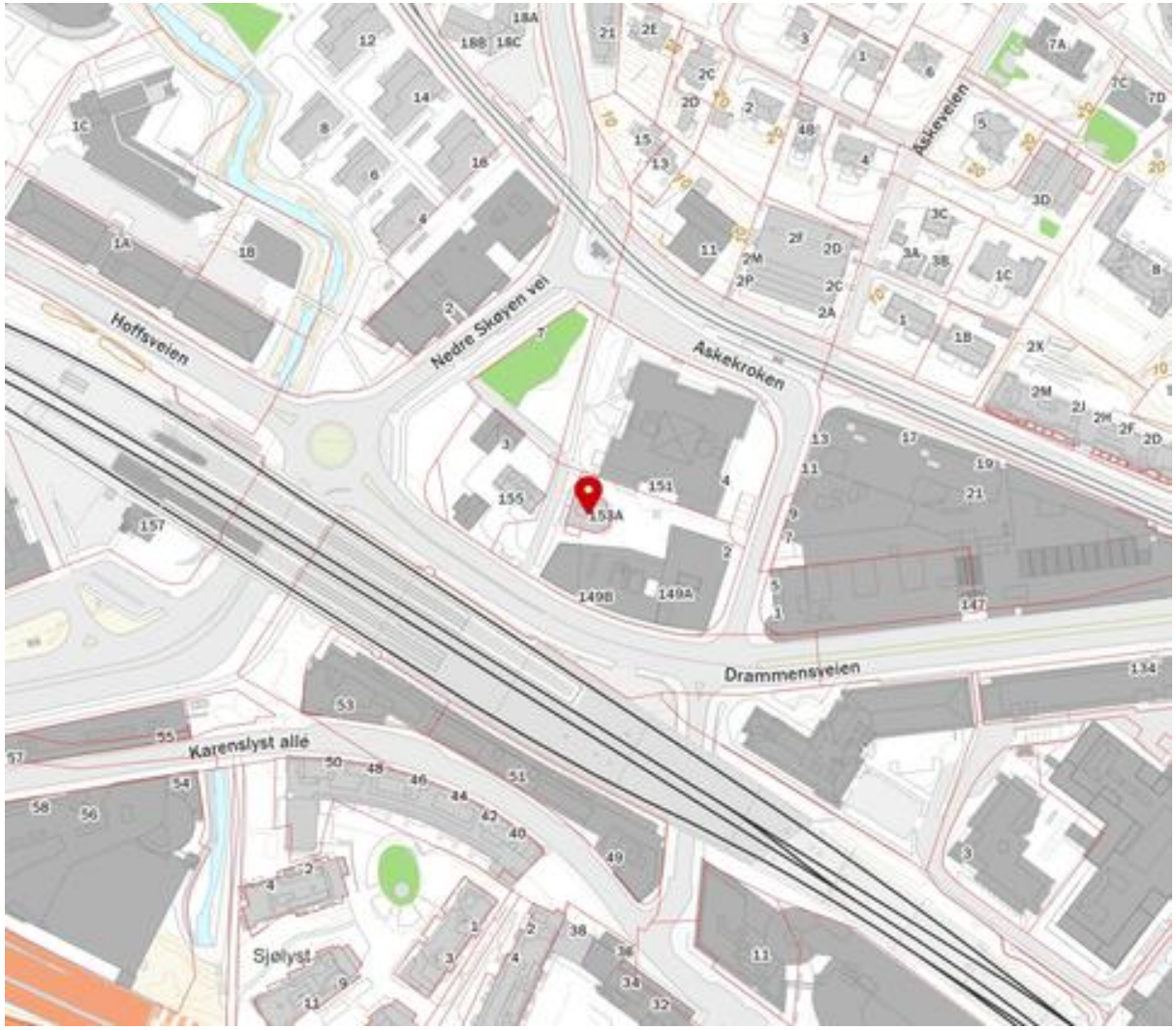
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Drammensveien 153A
0277 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	86 m^2
BRA-i:	78 m^2
Rapportdato:	20.1.2026 (Gyldig til 20.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	0	0	2

Supertakst

GNR: 3 BNR: 666 SNR: 3

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Drammensveien 153A
0277 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39120

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyring
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
20.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sofienlunden Bolig AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel:

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Drammensveien 153A, 0277 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	666	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, entre og bod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**78**	**78** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, bod, 2 soverom og 2 bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**11**
Kjeller	**8**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i.	**8** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**78**	**8**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm vestvendt balkong fra stuen, og 2 kvm østvendt balkong fra soverom.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: ca 1 kvm lagringsplass i bod ved entré.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm i fellesareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 274 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.

Rekkverk av stål.

Gulvet har avrenning i front.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Ingen merknader.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ingen merknader.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,4 meter, og rekkverket er målt til 100 cm over gulv.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i bod ved entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Fremlagt dokumentasjon:
-Samsvarserklæring fra byggeår.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen merknader.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.12 Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 38 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader til membran og tettesjikt. Konstruksjonen er vurdert visuelt via blant annet sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett. Dusjhjørne. Servantskap med blandebatteri. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Gjestebad

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 41 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 11 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader til membranen og tettesjikt. Konstruksjonen er vurdert visuellt via blant annet sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreassen, Haakon	9578-5998-4-1464660	2026-02-06 08:52:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 153A, 0277 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sofienlunden Bolig AS v/ Haakon Andreassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Sofienlunden Bolig AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3709631-1.1
Forsikret i: Protector Fosikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 20.1.2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 20.1.2026

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreassen, Haakon	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Andreassen, Haakon

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
0364 OSLO

Att.: Klara Brandrud

Deres ref.: 8-0003/26
Vår ref.: 108-1-02 Morten Henriksen 30.01.2026

Seksjon 02 i Sofienlunden Eierseksjonssameie

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sofienlunden Eierseksjonssameie
Org.nr.:	922574014
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	02
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	3709631-1.1
Eier:	Sofienlunden Bolig AS
Adresse:	Drammensveien 153 A, 0277 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	6 439
Andel formue pr 31.12.2024	22 385

Felleskostnader pr måned:

VEDLIKEHOLDSFOND	293,00
FELLESKOSTNADER BOLIG	6 045,00
KABEL-TV/BREDBÅND	456,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 794,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Ingen langsiktig gjeld.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Arve Halsen,
Mobil: 97000713
E-post: arvehalsen@hotmail.com

Andre opplysninger

Se Lettstyrt. Ligningsoppgaver per 31.12.2025 vil bli beregnet og sendt inn i løpet av dagen.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Innkalling

Årsmøte Boligsameiet Sofienlunden

Sofienlunden

Tidsrom	07. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	30. mar. 14:45
Møteform	Fysisk
Møteleder	Arve Halsen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Roar Ingjer Bjørn Gunnar Anderssen

Kommentar
Orkla bygget (ved siden av sameiet - samme sted som tidligere)



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Vedlegg
Fullmaktsbalnket årsmøte 07.04.2025 Sameiet Sofienlunden.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Arve Halsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Roar Ingjer, Bjørn Gunnar Anderssen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport 2024

Beskrivelse
Styrets årsrapport for 2024 anbefales godkjent.

Vedlegg
Styrets årsberetning 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Regnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Vedlegg
Signert regnskap 2024.pdf
Fullstendighetserklæring - boligsameie - Sofienlunden.pdf
Revisjonsberetning - Sofienlunden 2024_pades.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 52 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Etablering av vedlikeholdsfond

Beskrivelse
Styret foreslår å etablere et vedlikeholdsfond med oppsparing på kr 50.000,- per år. Beløpet fordeles i henhold til eierbrøk. Beløpet vil komme i tillegg til felleskostnadene på felleskostnadsfakturaen og vil gjelde fra 01.07.2025.

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

6. Valg

Styreleder

Arve Halsen (Ikke på valg)

Styremedlem (2 til valg)

Wigdis Fastvold (For 2 år)
Rolf Solberg (For 2 år)

Varamedlem

Bjørn Andersen (For 1 år)

VEDTEKTER FOR SOFIENLUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sofienlunden Eierseksjonssameie, beliggende på eiendommen gnr. 3 bnr. 666 i Oslo kommune.

Eiendommen består av et bygg oppført i 2018/2019 med 7 etasjer til bolig- og næringsformål og en underetasje, samt en underetasje mesanin, hvorav:

1. Underetasjen og mesaninen består av tilleggsdeler til boligene (bodareal), tilleggsdel for næringsseksjonen og fellesarealer;
2. 1. etasje består av én næringsseksjon og fellesarealer;
3. 2. til 7. etasje består av boligseksjoner og fellesarealer

Eiendommen er delt i 13 eierseksjoner innenfor sameiet, hvor seksjon 1 er en næringsseksjon og seksjon 2-13 er boligseksjoner. Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseiernes eierbrøk. Næringsseksjonen skal benyttes til forretning, servering og / eller annet publikumsrettet formål, og eiere av boligseksjoner i sameiet aksepterer at næringsseksjonen kan ha åpent og varelevering kan skje på kvelder og i helgene som normalt for slike virksomheter.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (hoveddelens) areal BRA.

Parkeringsplasser for boligseksjonene og parkeringsplasser for næringsseksjonen er plassert i en del av kjelleren som ikke er del av eierseksjonssameiet. Parkeringskjelleren er opprettet som en såkalt anleggseiendom i matrikkelen, med gnr. 3 bnr. 665 ("Anleggseiendommen"). Parkeringsplassene er automatiske i et flåtesystem over to etasjer. Det er tinglyst en erklæring på Anleggseiendommen som sikrer sameiets eiendom bruksrett til totalt 9 parkeringsplasser. Det er kun de eiere av boligseksjoner som har kjøpt og betalt for parkeringsplass i forbindelse med kjøp av sin seksjon som skal disponere parkeringsplass i Anleggseiendommen. Disse seksjonseierne er også ansvarlig for sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Anleggseiendommen.

Bruksrettene til de 9 parkeringsplassene som tilligger eiendommen er fordelt som følger:

- Snr. [4] – 1 plass
- Snr. [6] – 1 plass
- Snr. [7] – 1 plass
- Snr. [8] – 1 plass
- Snr. [9] – 1 plass
- Snr. [10] – 1 plass
- Snr. [11] – 1 plass med lengde 520 cm
- Snr. [12] – 1 plass
- Snr. [13] – 1 plass

Fordelingen av bruksretter til parkering innad i eierseksjonssameiet kan ikke endres uten tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, og bruksretten følger den tilknyttede boligseksjonen ved senere salg.

Parkeringsplassen kan ikke fritt omsettes. Ved utleie av parkeringsplasser, skal boligseksjonseiere i sameiet ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av visse arealer og om dekning av kostnader relatert til disse. Arealene er angitt med følgende fargekoder og inntatt som Vedlegg 2 til vedtektene.

AREAL – FARGEKODE	SEKSJONSEIERE SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal (eksempelvis gangarealer, trapp, heis, heissjakt, heismaskinrom, trappeoppganger, søppelrom) og andre tekniske anlegg/rom som bare er tilknyttet boligseksjonene. Markert med [g*rønn*] i Vedlegg 2.	Seksjon 2-13	Dekkes i sin helhet av seksjonene 2-13 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Fellesareal (tekniske rom) ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg som bare er tilknyttet næringsseksjonen. Markert med [*turkis*] i Vedlegg 2.	Seksjon 1	Dekkes i sin helhet av seksjonen 1.

Fellesareal som ikke omfattes av enerett beskrevet i dette punkt 2.2 er til felles bruk for alle seksjonseiere, og kostnadene knyttet til disse arealene fordeles mellom alle seksjonseierne som beskrevet i punkt 3.1 og 3.2 under.

2.3 Generelt

Eneretten til bruk som angitt i pkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer innenfor rammen av eierseksjonslovens regler. Dersom, og i den utstrekning, eierseksjonslovens regler skulle anses å være til hinder for dette, skal denne bruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter § 25 sjette ledd, som kan endres ved vedtektsendring.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i pkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir seksjonseierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av seksjonseierne slik det fremgår av pkt 2.2.

Annen indre ombygging av fellesarealene kan foretas av vedkommende seksjonseiere som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL § 25 første og andre ledd. Punkt 3.5 tredje ledd gjelder tilsvarende.

2.4. Særlig om råderett over balkonger

Utenfor hoveddel/bruksenheten i seksjon 2-13 er det anlagt balkonger. Fordi eiendomsgrensen for sameiets eiendom går i vegglivet på bygget, henger balkongene utenfor eiendomsgrensen til sameiet og over grensen til naboeiendommen. Det er tinglyst rett på naboeiendommen til å ha balkongene slik.

Grunnet formelle krav til seksjonering fra kommunen, er balkongene i seksjoneringen verken angitt som del av hoveddel til seksjon, som tilleggsdel til seksjon, eller som fellesareal i sameiet, men er angitt som "bebygd annen eiendom". Naboeiendommen har ingen rettigheter knyttet til balkongene.

Hver eier av seksjon 2-13 har enerett til bruk av sine respektive balkonger, i lik utstrekning som om balkongene var tilleggsareal til seksjonen. Slik enerett anses å ikke være regulert av ESL § 25 sjette ledd, da balkongene ikke er "fellesareal". Dersom enerett til balkongene skulle anses å være regulert av ESL § 25 sjette ledd, skal årsmøtet og hver seksjonseier lojalt vedta fornyet enerett når lovens tretti-års periode er ute.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Med vedlikehold forstås all nødvendig reparasjon, fornyelse og utskifting, og det omfatter også tilfeldig skade. Bruksenheten må holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Herunder omfattes vedlikehold av:

- egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen
- elektriske ledninger til og med egen sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av boligens vinduer
- rørføring fra stigeledning til og med sløyfenett for gulvvarme
- alle apparater, herunder den del av callinganlegg som befinner seg i bruksenheten

Eier av seksjonen balkongene er tilknyttet er ansvarlig for vedlikehold av balkongenes overflate, herunder også rengjøring, og plikter å holde sluket åpent slik at det ikke oppstår ansamling av vann. Vedlikehold av selve balkongkonstruksjonen er sameiets ansvar.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, skal forestås av seksjonseierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen seksjonseier.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdeler).

Følgende utgifter fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av seksjonseierne)

- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Unntatt fra ovennevnte fordeling er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet og som utgjør et fast beløp pr. seksjon (eksempelvis kabel-TV/bredbånd). Eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som seksjonseierne har enerett til betales av de seksjonseiere som har enerett, fordelt innbyrdes mellom boligseksjonene som nevnt i siste setning i dette avsnitt. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer. Med mindre noe annet vedtas av samtlige av de seksjonseiere som har enerett til bruk til aktuelle arealer, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordelingen av utgiftene.

Fellesutgifter som hovedsakelig kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode skal fordeles innbyrdes mellom boligseksjonene i henhold til sameierbrøken (eksklusiv næringsseksjonen) eller påhvile næringsseksjonen.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond

Som del av felleutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider/utskiftinger skal varsles til styret.

Det forutsettes at kostnadene i henhold til punkt 3.4 første, andre og tredje avsnitt ved slike arbeider holdes atskilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen.

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 30.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle seksjonseierne.

Ved skader som dekkes av huseierforsikringen betales egenandelen henholdsvis av boligseksjonene i fellesskap eller av næringsseksjonen, eventuelt av sameiet dersom skaden omfatter både nærings- og boligseksjoner. Dog kan styret i enkelte tilfeller beslutte at egenandelen skal viderefaktureres seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier som eier den aktuelle bruksenheten.

7. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøteårsmøtet. Ordinært årsmøteårsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av seksjonseierne

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av en møteleder valgt av årsmøtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

8. Stemmevekt / flertallskrav

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner fattes beslutninger i årsmøtet med alminnelig flertall. Flertallet regnes etter sameiebrøk, slik at hver seksjonseier stemmer iht. sin eierandel i sameiet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtekter med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for seksjonseierne og ellers når det kreves etter ESL §§ 49 og 50.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs. seksjonens hoveddel og tilleggsareal)
c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2
d) Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2
e) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter
f) Endring av fordeling av parkeringsplasser, jf. punkt 1

9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 3 ovenfor, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv leder, samt 1 varamedlem. 1 styremedlem bør til enhver tid være fra eier av næringsseksjonen. Styrets leder velges også av årsmøtet. Styremedlemmene og styrets leder velges for 2 år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10. Profilering av næringsseksjonen

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonen har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonen.

11. Seksjonseiernes øvrig forpliktelser

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, oppdelingsbegjæringen, den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner (på seksjoneringstidspunktet lov av 23.5.1997 nr. 31, som vil erstattes av lov av 16.6.2017 nr. 65 – i kraft dels 1.1.2018 og dels 1.7.2018), samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

12. Salg/Utleie

Ved overdragelse av seksjoner i sameiet skal forretningsfører og styret skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

13. Offentlig infrastruktur

Areal som er/blir opparbeidet til offentlig infrastruktur skal avgis vederlagsfritt til kommunen om kommunen ønsker det.

***

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 (ESL), og opphevet lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31 i den grad det følger av ESL § 67.

Vedlegg 1: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner, tinglyst 26.6.2018
Vedlegg 2: Tegning over arealer med eksklusiv rett til bruk

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602360466
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918543538	SOFIENLUNDEN BOLIG AS		c/o Orkla ASA, Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	3	666

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	3	666	0	1	116 / 1094	Næringseksjon	Ja	Ja
0301	3	666	0	2	77 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	3	86 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	4	77 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	5	86 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	6	77 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	7	86 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	8	77 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	9	86 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	10	77 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	11	86 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	12	77 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	666	0	13	86 / 1094	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 955051
28 JUN 2018
STATENS KARTVERK
Randi Fagerlund

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

x **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	666		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~986 372 741~~	~~Drammensveien 149 Nybygg AS~~ → Hjemmelsoverføring		
918 543 538	Sofienlunden Bolig AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	116	B G	11	B	86	B	21				31			
2	B	77	B	12	B	77	B	22				32			
3	B	86	B	13	B	86	B	23				33			
4	B	77	B	14				24				34			
5	B	86	B	15				25				35			
6	B	77	B	16				26				36			
7	B	86	B	17				27				37			
8	B	77	B	18				28				38			
9	B	86	B	19				29				39			
10	B	77	B	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1094 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rettet etter avtale med søker 14/3-18, sgov

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Drammensveien 149 Nybygg AS	
Oslo 14/12-17	Gjert Brun	Gjert Brun iht. firmaattest	
" "	Anja Paulseth Dyrberg	Anja Paulseth Dyrberg iht. firmaattest	
Se vedlagt "Bekreftelse fra hjemmelshaver" fra ny hjemmelshaver		Sofienlund bolig AS.	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

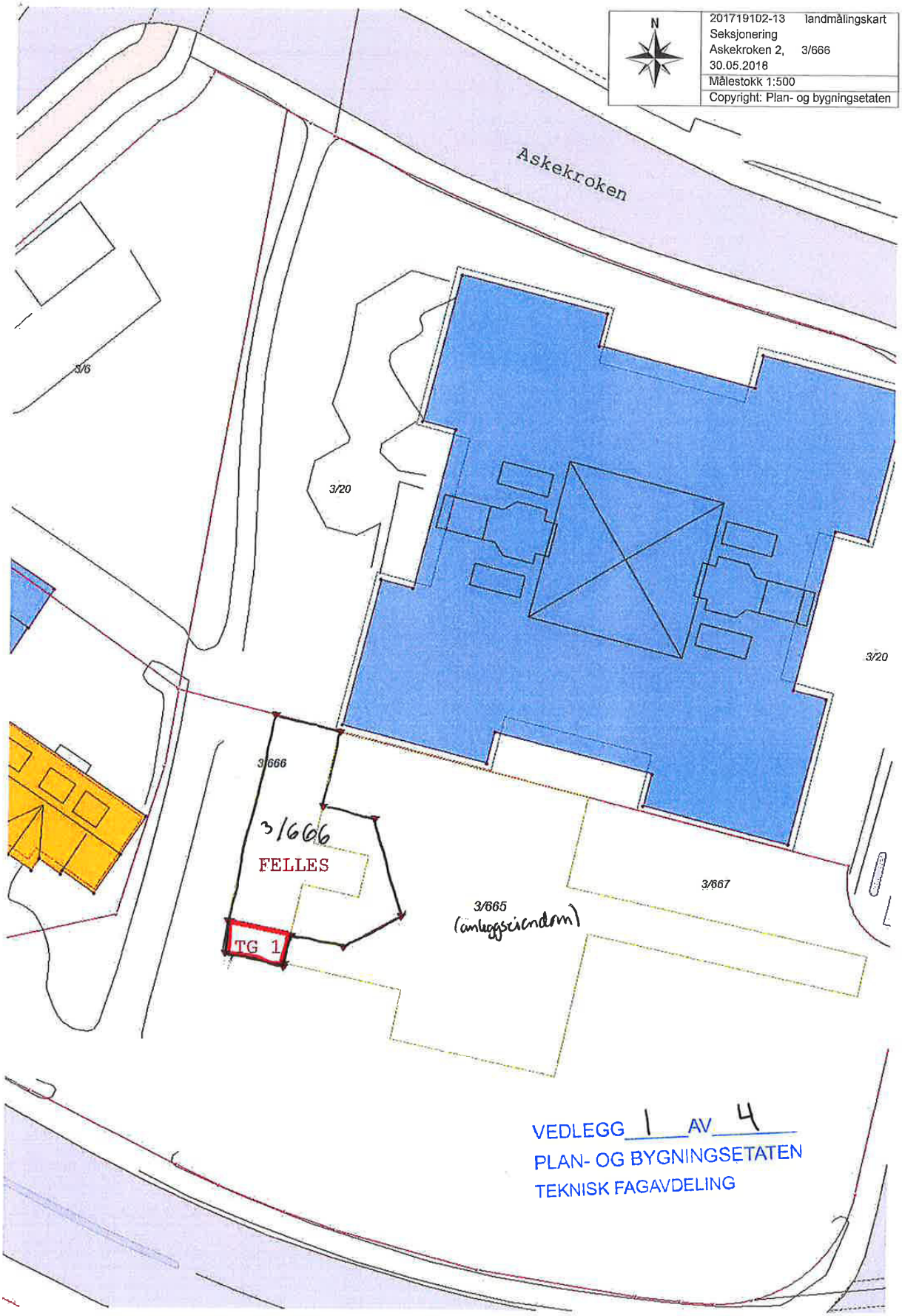
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	666		1-13	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
19.4.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


N
201719102-13 landmålingskart
Seksjonering
Askekroken 2, 3/666
30.05.2018
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Askekroken
3/6
3/20
3/20
3/666
3/666
FELLES
TG 1
3/665
(anleggseiendom)
3/667
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN U1



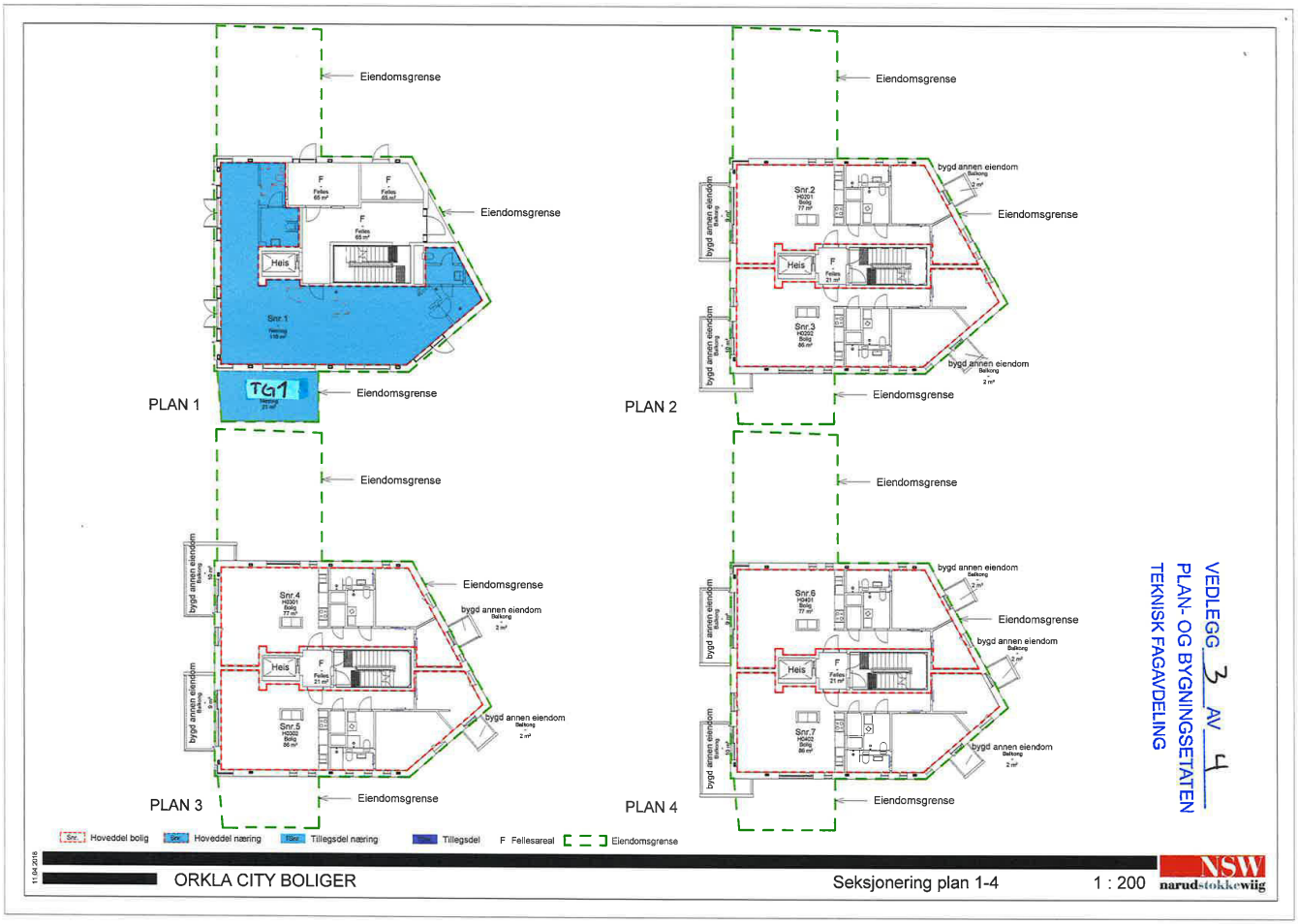
PLAN UM

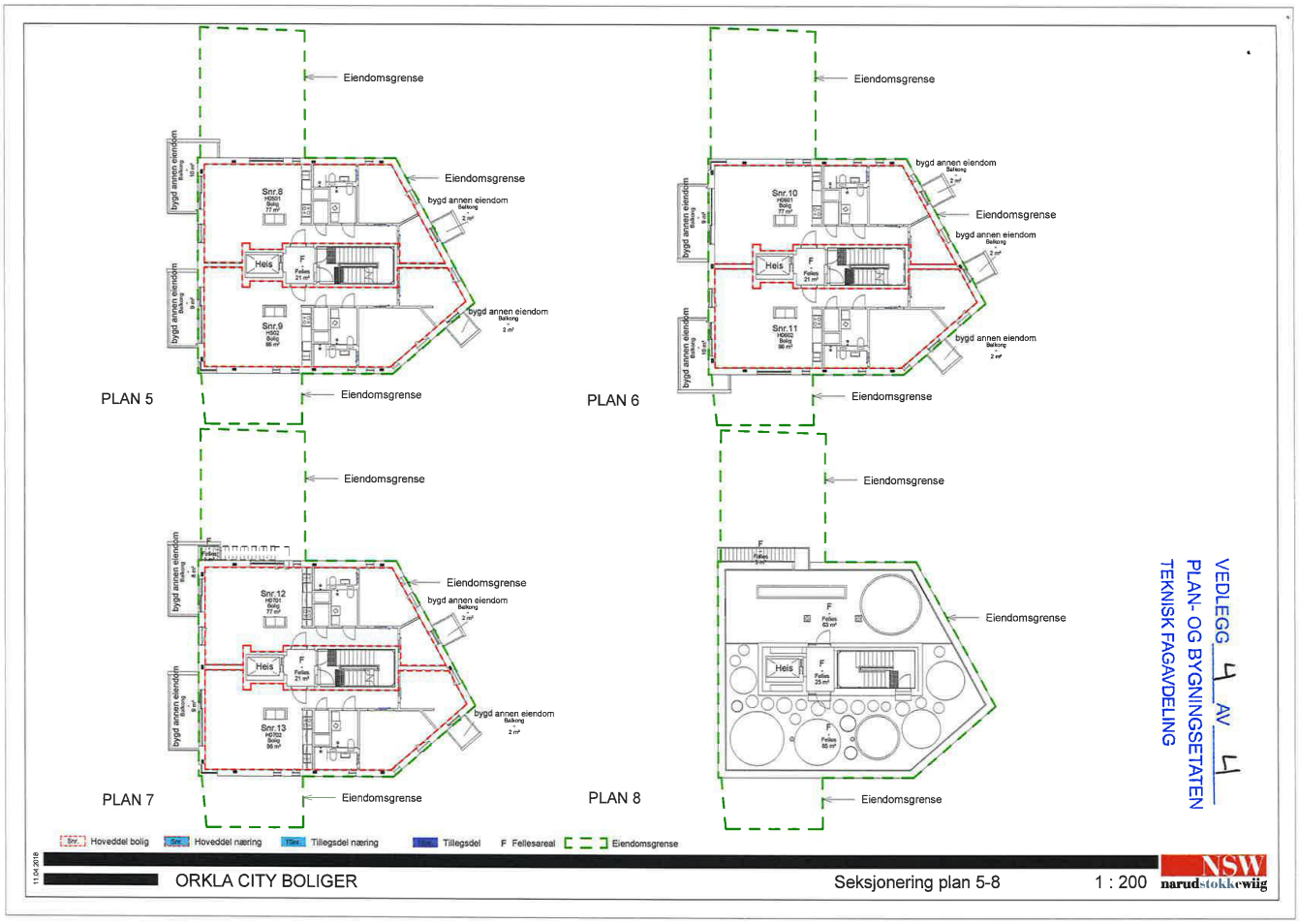
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Hoveddel bolig | Hoveddel næring | Tillegsdel næring | Tillegsdel | F Fellesareal | Eiendomsgrense

11.04.2019

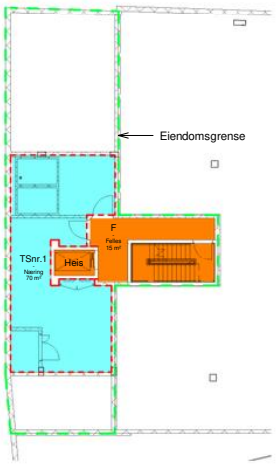
ORKLA CITY BOLIGER | Seksjonering plan U1 og UM | 1 : 200 | NSW narud·stokke·wiig


Eiendomsgrense
PLAN 1
PLAN 2
PLAN 3
PLAN 4
bygd annen eiendom
Heis
Hoveddel bolig
Hoveddel næring
Tillegsdel næring
Tillegsdel
F Fellesareal
Eiendomsgrense
11.04.2016
ORKLA CITY BOLIGER
Seksjonering plan 1-4
1 : 200
narudstokkewiig
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
bygd annen eiendom
Balkong
Snr.8
H0501
Bolig
77 m²
Heis
F
Felles
21 m²
Snr.9
H502
Bolig
86 m²
PLAN 5
Snr.10
H0601
Bolig
77 m²
Snr.11
H602
Bolig
86 m²
PLAN 6
Snr.12
H0701
Bolig
77 m²
Snr.13
H702
Bolig
99 m²
PLAN 7
Felles
63 m²
Felles
25 m²
Felles
65 m²
PLAN 8
Hoveddel bolig
Hoveddel næring
Tillegsdel næring
Tillegsdel
F Fellesareal
Eiendomsgrense
11.04.2016
ORKLA CITY BOLIGER
Seksjonering plan 5-8
1 : 200
NSW
narudstokkewiig
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN U1



PLAN UM

Snr. Hoveddel bolig | Snr. Hoveddel næring | TSnr. Tillegsdel næring | TSnr. Tillegsdel | F. Fellesareal seksjon 1-13 | F. Fellesareal seksjon 2-13 | Eiendomsgrense

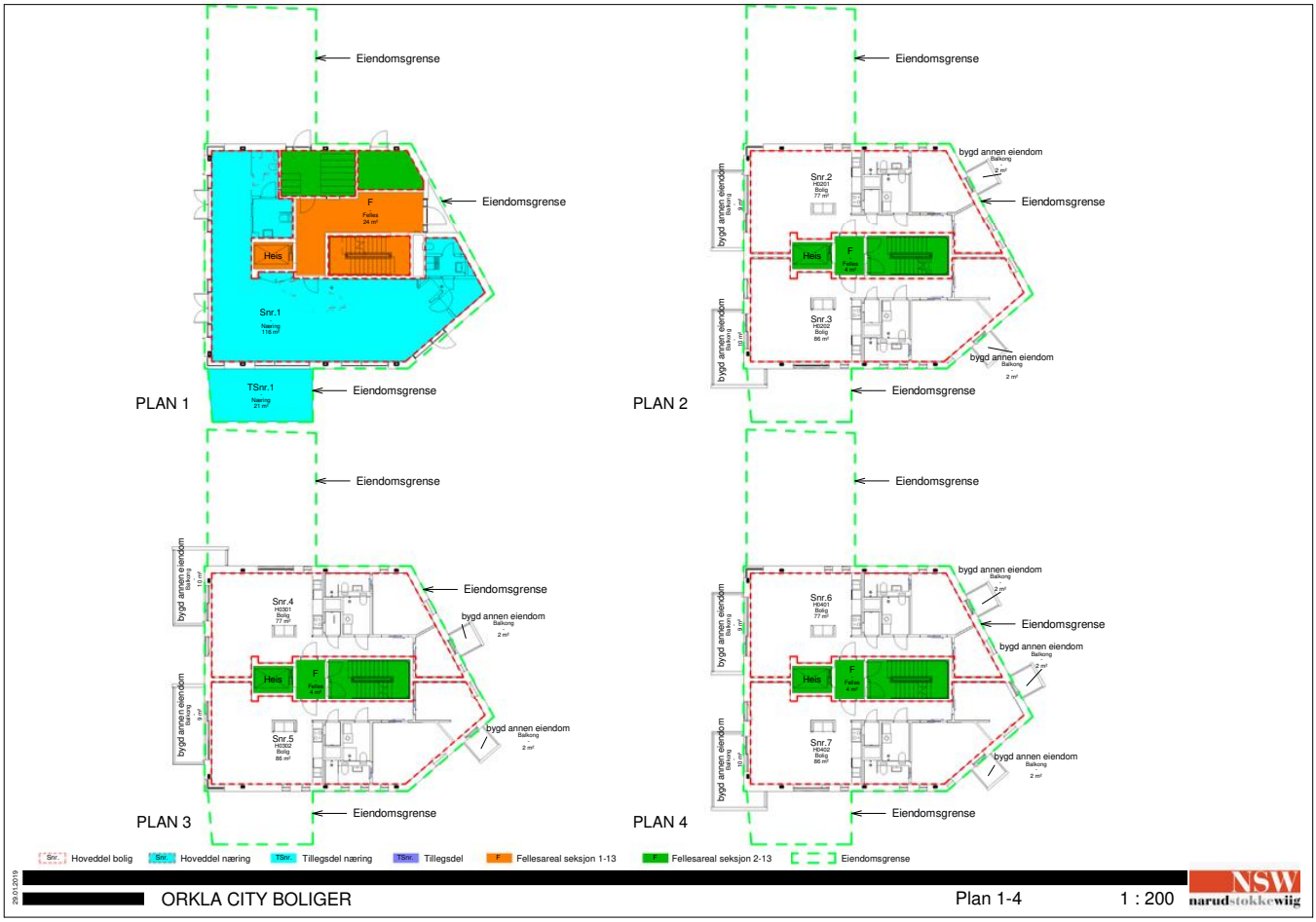
29.01.2019

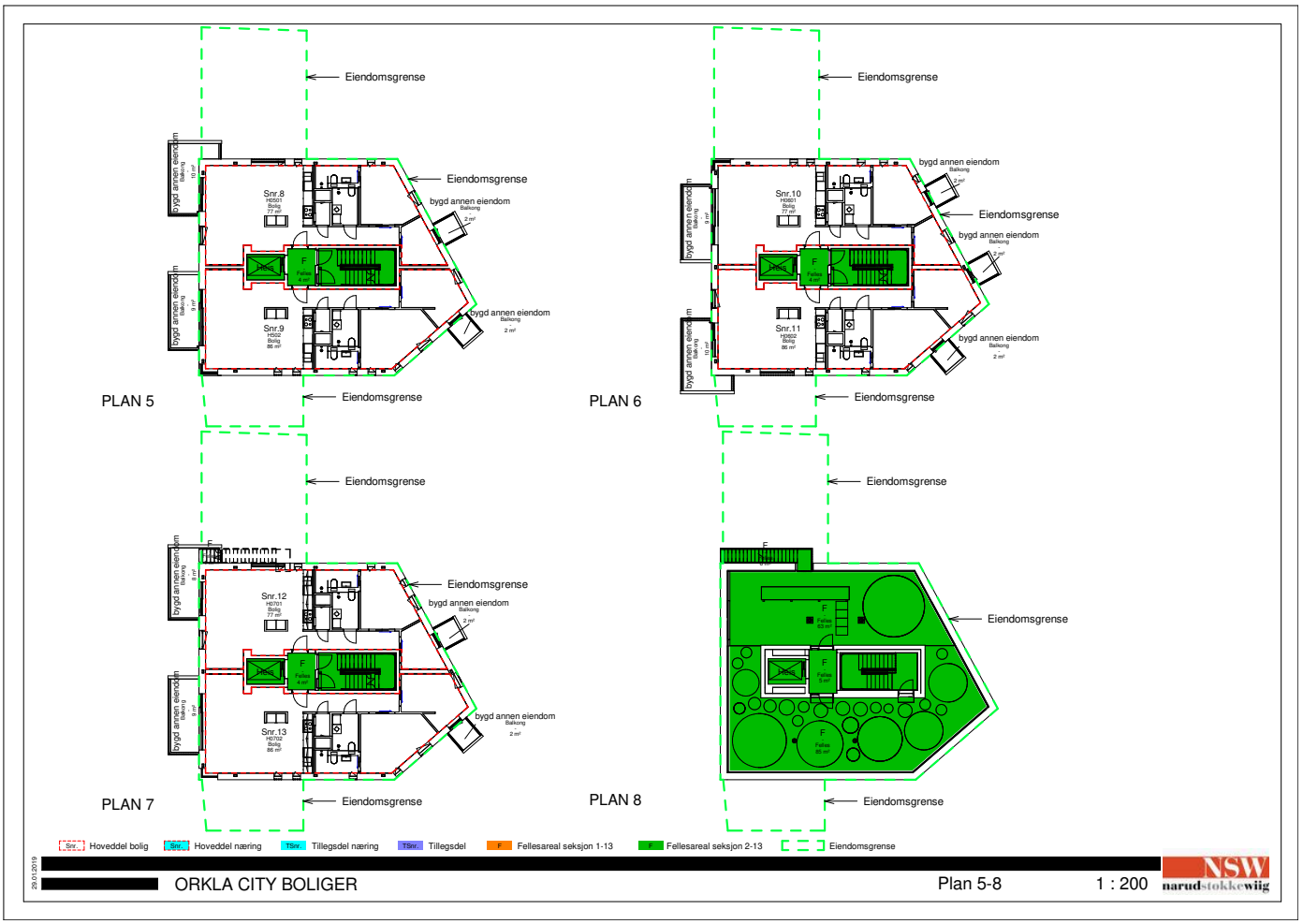
[redacted] ORKLA CITY BOLIGER

Plan U1 og UM

1 : 200

NSW narudstokkewiig


Eiendomsgrense
F
Felles
24 m²
Heis
Snr.1
Næring
116 m²
TSnr.1
Næring
21 m²
PLAN 1
Snr.2
H0301
Bolig
77 m²
bygd annen eiendom
Balkong
2 m²
bygd annen eiendom
Balkong
9 m²
Snr.3
H0202
Bolig
86 m²
bygd annen eiendom
Balkong
10 m²
PLAN 2
Snr.4
H0301
Bolig
77 m²
Snr.5
H0302
Bolig
86 m²
PLAN 3
Snr.6
H0401
Bolig
77 m²
Snr.7
H0402
Bolig
86 m²
PLAN 4
Hoveddel bolig
Hoveddel næring
Tillegsdel næring
Tillegsdel
Fellesareal seksjon 1-13
Fellesareal seksjon 2-13
Eiendomsgrense
29.01.2019
ORKLA CITY BOLIGER
Plan 1-4
1 : 200
NSW
narudstokkewiig


Eiendomsgrense
bygd annen eiendom
Balkong
2 m²
Snr.8
H0501
Bolig
77 m²
Snr.9
H0502
Bolig
86 m²
PLAN 5
Snr.10
H0601
Bolig
77 m²
Snr.11
H0602
Bolig
86 m²
PLAN 6
Snr.12
H0701
Bolig
77 m²
Snr.13
H0702
Bolig
86 m²
PLAN 7
PLAN 8
Hoveddel bolig
Hoveddel næring
Tillegsdel næring
Tillegsdel
Fellesareal seksjon 1-13
Fellesareal seksjon 2-13
Eiendomsgrense
29.01.2019
ORKLA CITY BOLIGER
Plan 5-8
1 : 200
NSW
narud-stokkewiig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 05.07.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201615008-54 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASKEKROKEN 2 - 4	Eiendom:	3/666/0/0
Tiltakshaver:	DRAMMENSVEIEN 149 NYBYGG AS	Adresse:	c/o Orkla ASA Postboks, 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Askekroken 2 - 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligbygg og kjeller, mottatt 11.06.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615008			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/34
Situasjonsplan	A0.00.00.002	17.06.2016	1/35
Plan K02	A.0.00.U1.201	30.09.2016	1/39
Plan K01 (underetasje mesanin)	A.0.00.UM.201	30.09.2016	1/40
Plan 1. etasje	A.0.00.01.201	30.09.2016	1/41
Plan 2. etasje	A.00.02.201	30.09.2016	1/42
Plan 3. etasje	A.0.00.03.201	30.09.2016	1/43
Plan 4. etasje	A.0.00.04.201	30.09.2016	1/44
Plan 5. etasje	A.0.00.05.201	30.09.2016	1/45
Plan 6. etasje	A.0.00.06.201	30.09.2016	1/46
Plan 7. etasje	A.0.00.07.201	30.09.2016	1/47
Plan tak	A.0.00.08.201	30.09.2016	1/48
Plan terrasse	A.0.00.7M.201	30.09.2016	1/49
Snitt AA - BB	A.0.03.00.201	30.09.2016	1/50
Snitt CC - DD	A.0.03.00.202	30.09.2016	1/51
Dybder vekstjordlag på takterrasse			1/56

Illustrasjon fjernvirkning fra rundkjøring	Q5	26.09.2016	1/57
Illustrasjon fjernvirkning fra Skøyen torg	Q6	26.09.2016	1/58
Siktlinje	Q2	08.07.2016	1/60
Avkjørselsplan	A0.00.00.003	20.10.2016	10/2
Utomhusplan	A.0.00.00.201 rev.B	17.11.2016	16/4
Utomhus utsnitt 1	A.07.00.254 rev.B	17.11.2016	16/5
Utomhus utsnitt 2	A.07.00.255 rev. B	17.11.2016	16/6
Fasader øst og sør	A.0.02.00.107 rev B	17.11.2016	16/7
Fasade vest	A.0.02.00.104 rev.B	17.11.2016	16/8
Fasade nord	A.0.02.00.102 rev.B	17.11.2016	16/9
Snitt AA og BB rev.B	A.0.03.00.201	01.12.2016	18/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.07.2019 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
DRAMMENSVEIEN 149 NYBYGG AS, c/o Orkla ASA Postboks, 423 Skøyen, 0213 OSLO, gjert.brun@orkla.no
NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS, Rådhusgata 27, 0158 OSLO, francois@nsw.no
CONSTRUCTIVE DEVELOPMENT AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, hans.olav.bjork@scd.no

Oslo

S-4896

DRAMMENSVEIEN 149. ALT 2. Detaljregulering for gnr. 3 bnr. 20 m.fl..

Vedtaksdato: 15.06.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201209181

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201209181

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4896

VEDTATT 15.06.2015

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DRAMMENSVEIEN 149
Gnr. 3, bnr. 20, m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OFB-201209181-2, datert 07.09.2015 og revidert 15.01.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

- Område for kombinert bebyggelse og anlegg
    - Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, service, helse, treningssenter) / kontor / bevertning
- Område for samferdsel og teknisk infrastruktur
    - Fortau

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

- Tillatt bruksareal skal ikke overstige 21 000 m^2 BRA.
- Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng, herunder parkering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50 %. Bruksarealer for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og maksimum tillatte høyder som angitt på plankartet.
- Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.
- Bygning A1 skal ligge i byggegrense mot Drammensveien og Askekroken, med unntak som nevnt for bestemmelsesgrenser.
- Bygning A2 skal ligge i byggegrense med unntak av balkonger. Balkonger tillates å krage utover byggegrense med dybde på maksimum 2,0 meter og inntil 50 prosent av hver enkelt fasadeflate.
- For bygning A2 skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4,5 meter under angitt maksimum tillatt høyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og luftinntak / avkast. Takoppbygg kan være inntil 4,5 meter høye.
- Transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen.

- Parkering, varemottak, lager, bodarealer, samt rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal i hovedsak etableres under terreng.

3.3 Bruk

- Mot Drammensveien, Askekroken og Sofienlund skal 1. etasje benyttes til forretning eller andre publikumsrettede virksomheter, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.
- Forretning tillates kun i 1. etasje og skal plasseres mot gate og / eller Sofienlund. Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m^2 BRA.
- Forretninger og annen utadrettet virksomhet skal ha inngang mot gate eller Sofienlund. Det stilles krav om minimum antall innganger til publikumsrettede virksomheter:
    - Mot Sofienlund: en inngang fra bygning A1 og en inngang fra bygning A2
    - Mot Drammensveien: tre innganger i arkade og en inngang mot forplass på hjørnet Drammensveien / Askekroken (fasade syd). Adkomstfunksjon til kontor kan utgjøre en av inngangene. Mot Askekroken: en inngang
- I 1. etasje mot gate og uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner.
- Det tillates uteservering tilknyttet virksomheter i bebyggelsen. Dette må innpasses på egen grunn, i arkade eller på plassrom mot Sofienlund.
- Kontorer kan ha adkomstfunksjoner i 1. etasje. Mot Drammensveien begrenses fasadelengden for adkomstfunksjoner for kontor til en fjerdedel av den totale fasadelengde. Mot Askekroken kan fasadelengden for denne funksjonen være maks 15 meter.
- Boliger tillates ikke i 1. etasje. Unntatt fra dette er adkomstfunksjoner til boligene.
- Fra og med 2. etasje og oppover i bygning A2 tillates det kun bolig.

3.4 Utforming

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

3.4.1 Utforming av bebyggelse

- Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i fasadene mot henholdsvis Sofienlund, Drammensveien og Askekroken.
- Volum og fasader skal artikuleres i samsvar med byggets organisering og funksjonssammensetning, og slik at store monotone flater unngås.
- Fasader på gateplan mot Drammensveien, Sofienlund og Askekroken skal ha en utadvendt utforming hvor hovedmaterialet skal være klart glass.
- Det tillates ikke brukt mørkt eller speilende glass i fasaden i 1. etasje.
- Bygning A1 skal gis en utforming, og det skal benyttes materialer som gjør at denne fremstår som lys og lett.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske

anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

- 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 5 meter.
- Parkeringskjeller tillates ikke eksponert som fasade.
- Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak for skjerming av uteoppholdsareal. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over takflaten og skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra fasadeliv.
- Rekkverk for takterrasse kan bygges over takflaten. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.
- Bebyggelsen skal ha minimum 50 % grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon.
- Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

3.4.2 Utforming av uteareal på terreng

- Ubebygd areal, inkludert areal i arkade og passasje, skal fremstå som allment tilgjengelig.
- Ubebygd areal skal utformes torg- og parkmessig. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres et vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal. Minimum 15 % av uteareal skal ha en jorddybde på minimum 0,8 meter for busker og trær.
- Langs bebyggelsens fasader mot Sofienlund og Drammensveien skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal etableres vegetasjonssoner med trær mot Sofienlund.
- Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Det skal etableres felt med sykkelparkeringsplasser nær alle innganger.
- Utformingen av arealet mellom nybygg og anlegget på Sofienlund skal hensynta utformingen av Sofienlund, og skal fremstå som et definert delområde i det større byrommet Sofienlund. Det tillates ikke gjerder eller støttemurer mot Sofienlund. Det skal sikres gangforbindelse til Sofienlund både nord og sør for bygning A2, samt mellom plassrom på hjørne Drammensveien / Askekroken gjennom passasje i A1 til forannevnte gangforbindelse nord for A2.
- Den torgmessige utformingen skal videreføres mellom bebyggelsen og fortauet innen hele planområdet. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.
- I arkade mot Drammensveien, på forplass på hjørnet Drammensveien / Askekroken, areal mellom arkade/forplass og fortau og på gangforbindelser gjennom planområdet, skal materialbruk ha høy kvalitet og det skal benyttes varige materialer som for

eksempel naturstein eller tre. Det skal være en sømløs overgang mellom arkade, forplass og fortau.

- Planen skal vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer og samferdselsanlegg, herunder torg og park.

3.4.3 Uteoppholdsareal for boliger

- Alle leiligheter skal ha uteareal egnet for lek og opphold. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser.
- Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på 12 % av m^2 BRA bolig på takterrasse.
- Bygning A2: Hele takflaten (utenom takoppbygg) på bygning A2 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boligene.
- Felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.
- Det skal etableres vegetasjonsdekke med tilstrekkelig jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uterealet. Minimum 15 % av uteoppholdsarealet skal ha vekstlag på minimum 0,8 meter dybde.
- Balkonger eller takterrasser som privat uteareal skal sikres for alle boenheter.
- Uteoppholdsareal skal skjermes for støy.
- Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

§ 3.5 Boligkvalitet

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

§ 4 Bestemmelsesgrenser

- Innenfor bestemmelsesgrense BG1 kan det oppføres bebyggelse under terreng.
- Innenfor bestemmelsesgrense BG2 skal det innpasses en åpen gangpassasje i minimum de 3 nederste etasjene fra terreng. Gangpassasjen skal ha en minimumsbredde på 5 meter. Det skal være fritt gjennomsyn i minimum 2 meters bredde fra gatehjørnet Drammensveien / Askekroken og til parkområdet Sofienlund. Det tillates en transparent utformet gangbro i 3. etasje i midtre del av passasjen. Gangbroen kan ha en maksimumsbredde på 3 meter.

- Innenfor bestemmelsesgrense BG3 skal bebyggelsen fra terreng til og med 3. etasje trekkes tilbake fra fasadeliv slik at det skapes en forplass og romdannelse på minimum 200 m^2.

- Innenfor bestemmelsesgrense BG4 stilles det krav om minimum 3 meter dyp og 2 etasjer høy arkade mot Drammensveien. Det tillates ikke søyler i arkaden.

- Innenfor bestemmelsesgrense BG5 skal bebyggelsen krages ut innenfor hele bestemmelsesgrensens avgrensning. Fri høyde under utkragingen skal være minst 40 meter målt fra overkant terreng.

- Innenfor bestemmelsesgrense BG6 tillates det anlagt en gangbro som forbindelse mellom bygning A1 og bebyggelse på eiendom mot nord (gnr. 3 / bnr. 20 / snr. 1). Gangbroen tillates i maksimum en etasjes høyde og maksimum 5 meters bredde. Fri høyde fra bakkeplan til gangbro skal være minimum 5 meter.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- fortau

- Arealet skal være offentlig.

§ 6 Avkjørsel og varelevering

- Avkjørsel er merket med pil på plankartet. Avkjørselen skal også betjene Drammensveien 153 (gnr. 3, bnr. 20).
- Det tillates varelevering fra Askekroken.

§ 7 Dokumentasjonskrav

<u>7.1 Bebyggelse</u>

- Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
    - Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
    - Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
    - Fasadeutforming og materialbruk i fasade.
- All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,6 skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote 2,6 ved varsel om slik ekstremflom.

7.2 Utearealer - Utomhusplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten og annet uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for opphold, gangveier, vegetasjon og sykkelparkering
- Areal avsatt til drop-off for bil.
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak.
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- Håndtering av overvann
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Utomhusplan må dokumentere tilkomst for brannbil for tilliggende bebyggelse mot nord, Drammensveien 153, gnr. 3 / bnr. 20 / snr. 1.
- Byantikvaren skal samtykke i forslag til utomhusplan for arealer som vender mot Sofienlund.
- Utomhusplan for de deler som vender mot Sofienlund skal Byantikvaren samtykke.
- Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

7. 3 Kvalitetsprogram for klima og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp og materialvalg. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 8 Miljøhensyn

8.1 Generelt

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

8.2 Støy

- Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy, T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 % av antall oppholdsrom, minimum 1 soverom, i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomme bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

8.3 Overvannshåndtering

- Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

8.4 Anleggsperioden

- Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres.
- Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.
- Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

8.5 Fjernvarme

- Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
- Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 9 Parkering

- Bilparkering skal innpasses under terreng og opparbeides i henhold til det aller laveste nivå av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.
- Min. 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.

- Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/ eller utomhusarealer.
- Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser pr. 100 m^2 bebyggelse til kontor, bolig, forretning, og offentlig eller privat tjenesteyting. Sykkelparkering for kontor og ansatte i forretning, tjenesteyting og bevertning etableres innendørs/under tak. For bevertning skal det være minimum 2 plasser pr. 10 seter og plasseres på terreng i planområdet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

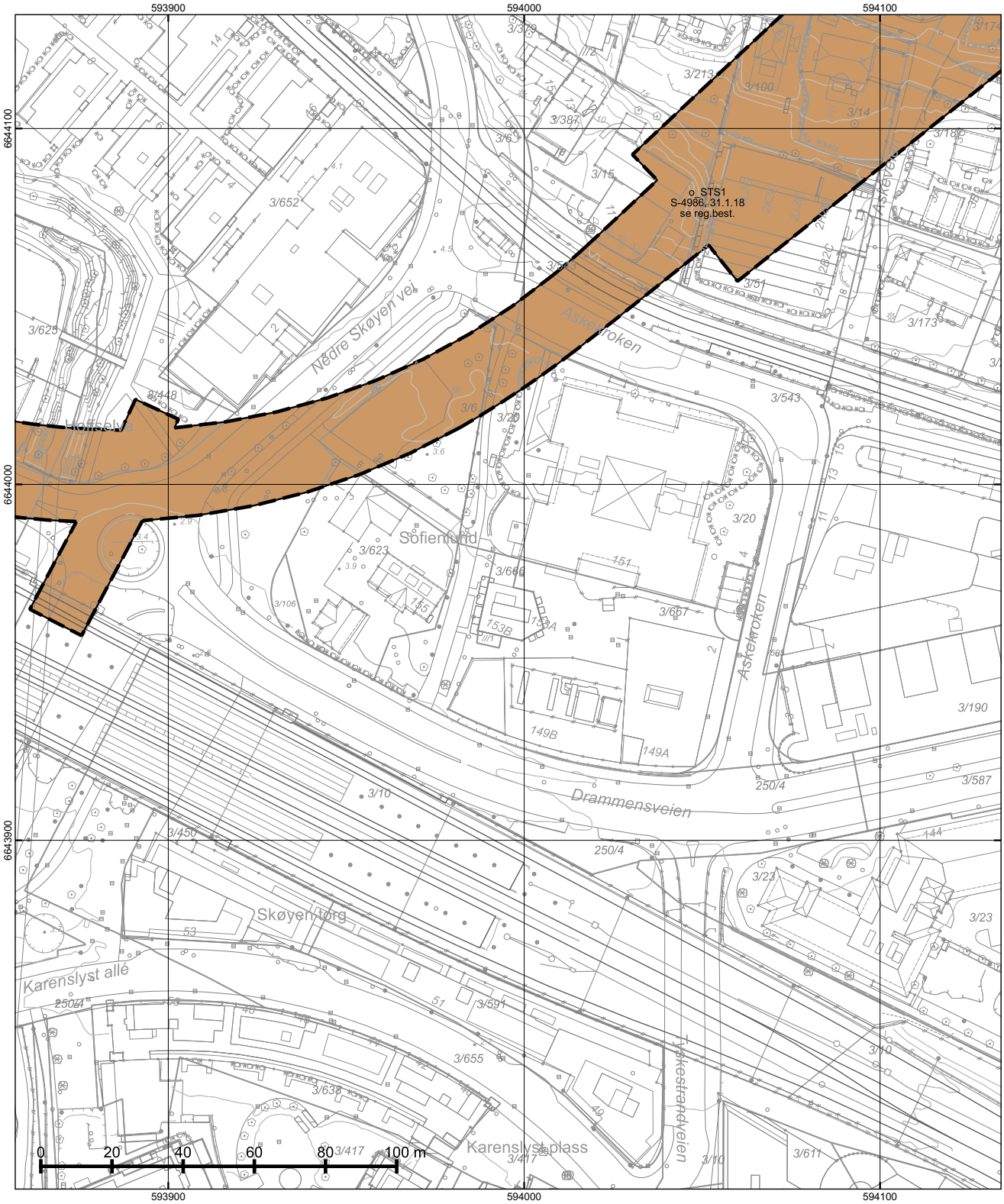
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal ny stasjon med oppganger for Fornebubanen på Skøyen være sikret opparbeidet.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal parken rundt Sofienlund, avgrenset av Drammensveien i sør, verneverdig vinkelbygg i nord og vest og byggeområde i øst, være parkmessig opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal følgende anlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
  - Drammensveien mellom kryss med Gustav Vigelands vei på Thune og kryss ved Hoffselva/Nedre Skøyen vei ved Skøyen stasjon
  - Askekroken øst for planområdet
  - Tyskestrandveien, undergangen under jernbanen fra Drammensveien til Karenslyst allé.

Opparbeiding av gater, park, undergang og T-banestasjon, skal skje i overensstemmelse med føringene som vil fastlegges i detaljreguleringsplan for Fornebubanen og i ny områderegulering for Skøyen og for oppfølgende detaljreguleringer.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.06.2016 sak 160. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2016

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

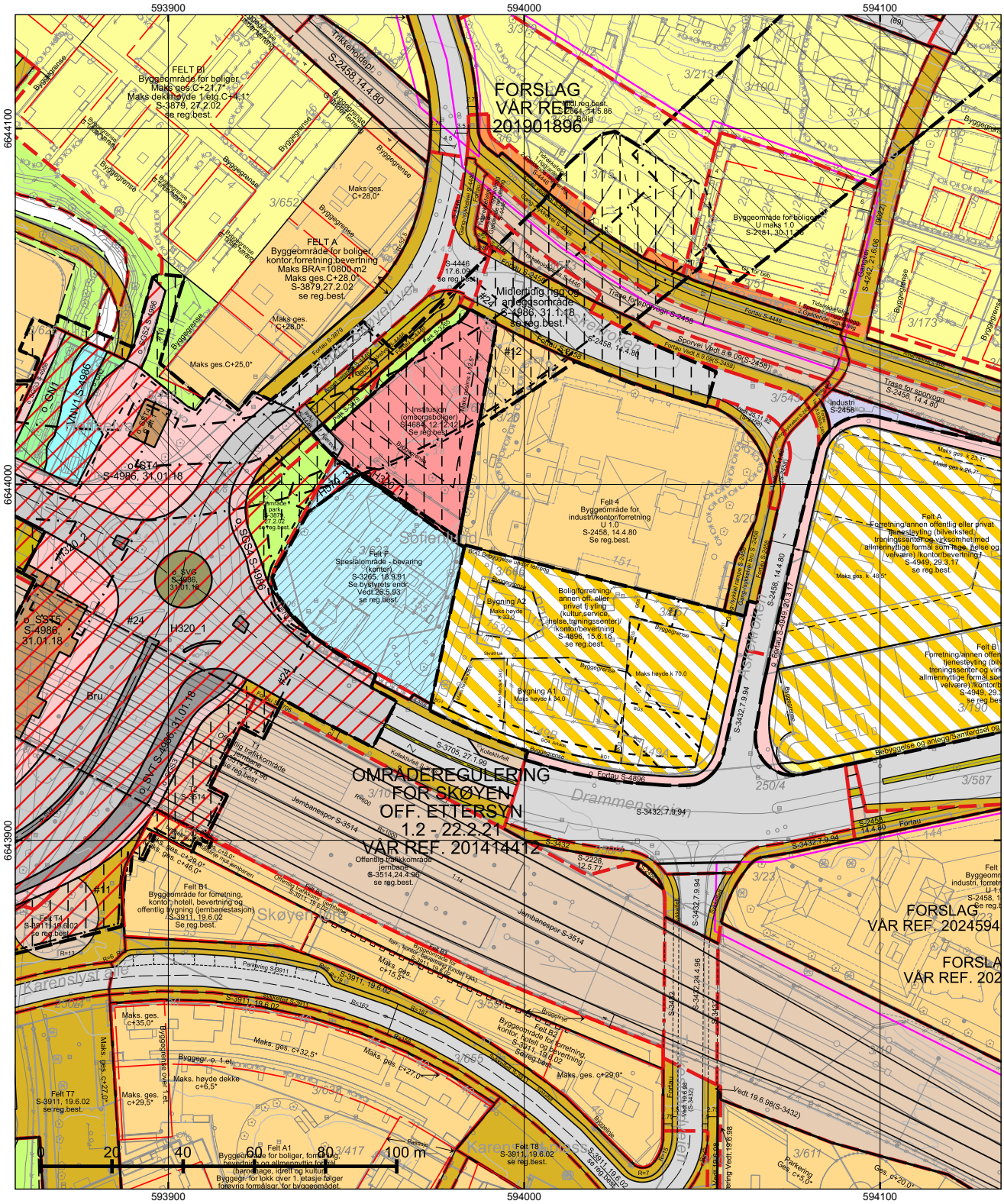
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148605/ 86521012
Adresse: DRAMMENSVEIEN 153
Gnr/Bnr: 3/666

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148605/ 86521012

Deres ref.:

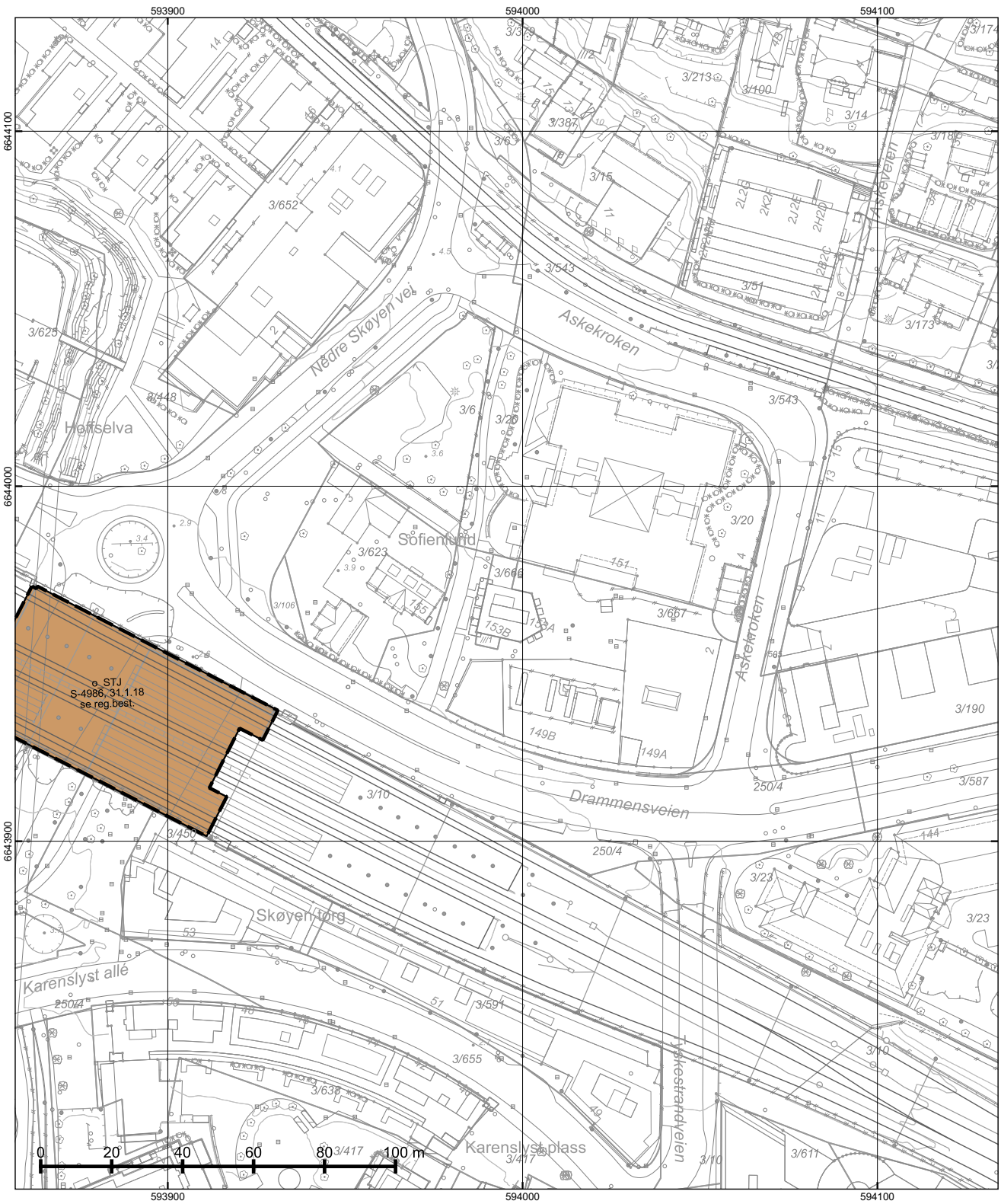
Adresse: DRAMMENSVEIEN 153

Kommentar:

Gnr/Bnr: 3/666

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

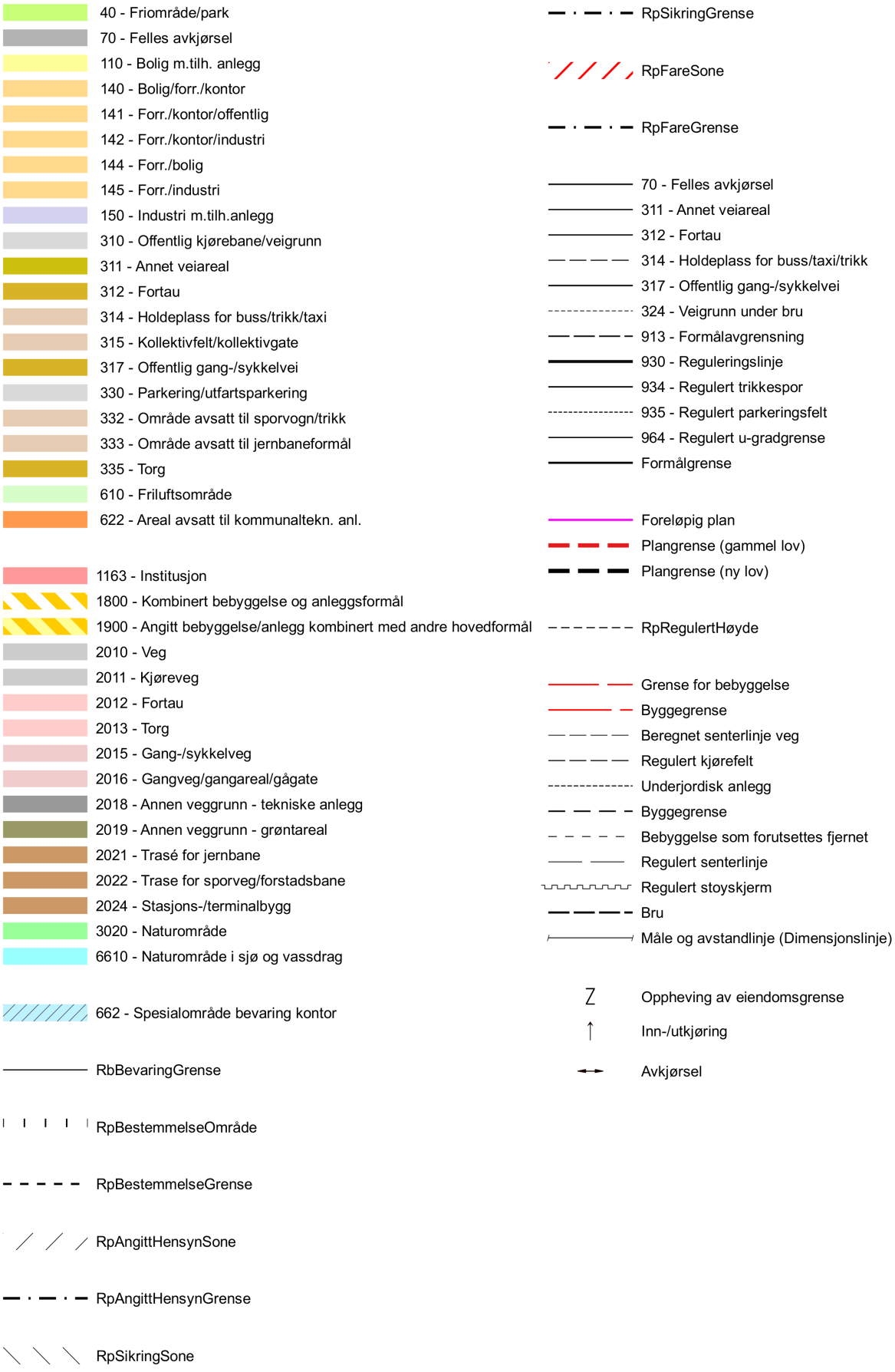
PlottID/Best.nr: 148605/ 86521012
Adresse: DRAMMENSVEIEN 153
Gnr/Bnr: 3/666

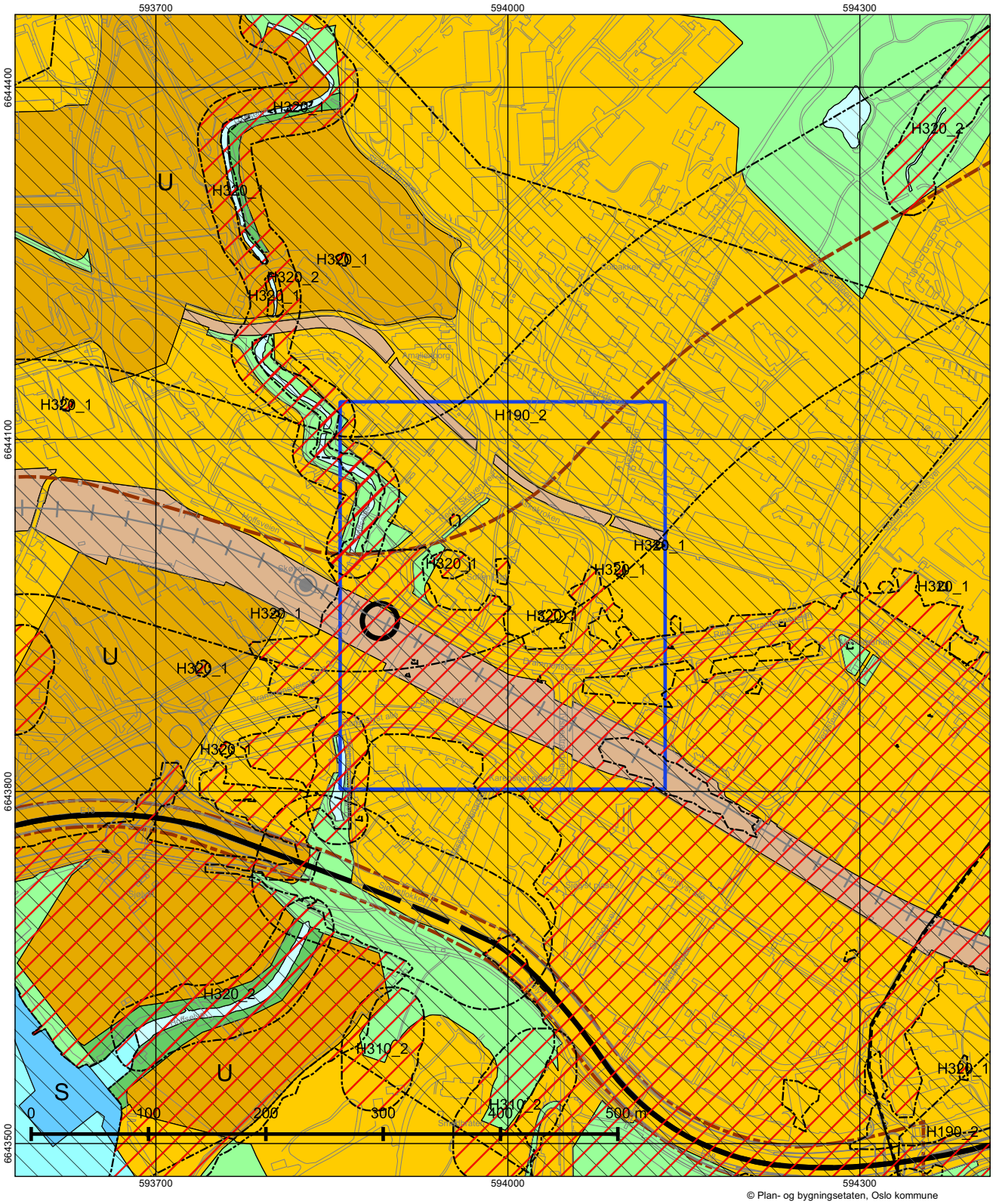
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148605/86521012
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Drammensveien 153A 0277 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 666, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858

Ida Basilier
Eiendomsmegler MNEF
Majorstuen Eiendomsmegling AS
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: