

Drammensveien 115A



Velkommen til

Drammensveien 115A



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

Frogner

Nyoppusset og gjennomgående 3-roms selveier i funkisgård - Direkte adkomst til grønn hage - Peis - Fyring & v.vann inkl.

Prisantydning	7 300 000,-
Fellesgjeld	129 452,-
Omkostninger	187 070,-
Totalpris	7 616 522,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 442,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Ansvarlig megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Drammensveien 115A - En lys og tiltalende 3-roms med høy standard fra 2023 med direkte utgang til frodig hage. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, og fremstår moderne med tidsriktige fargevalg og gode kvaliteter. Her bor du skjermet, men sentralt, i grønne omgivelser med alt av service og rekreasjonstilbud i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter:
- Standard fra 2023
- Gjennomgående leilighet med god planløsning
- Peis
- Enstavs parkett
- Lekkert kjøkken
- Rehabilitert bad fra 2023
- Nye vinduer og terrassedør i stue
- Oppgradert elektrisk anlegg og nye vann- og avløpsrør
- Fyring & v.vann inkl.
- Funkisbygg tegnet av arkitekt Torp & Torp
- Kort avstand til turområder, servicetilbud og kollektiv transport

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

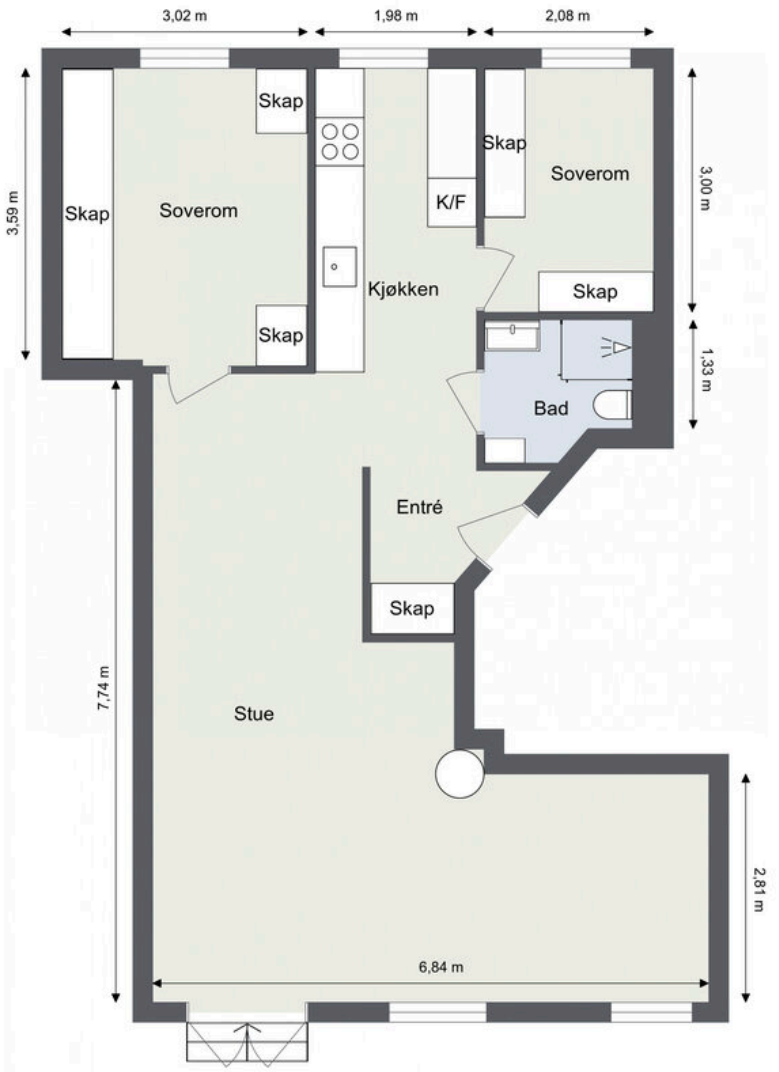
BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	75 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, to soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 70 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Boligen i bilder
















The Work of Joan Jonas








SIEMENS
SIEMENS












PRECIOUS
AMBER
PRECIOUS
AMBER











Informasjon

Drammensveien 115A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0308/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 115A, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 192, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helene Trengereid Tempero
Diogo Dos Santos Taveira Mota Tempero

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)
129 452,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 429 452,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
185 720,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
199 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 616 522,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 629 222,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, to soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 70 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Gjennomgående leilighet i 1. etasje som inneholder entré, to soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til felles hageflekk.

Leiligheten disponerer en ekstern kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og belysning under overskap. Kompositttstein på deler av vegg over benkeskap og benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert samt ventilator.

Bad:
Badet er i følge eier rehabilitert i 2023 og har flislagte overflater samt elektriske varmekabler i gulv. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i entré. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,70 m målt i stue.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i entré.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

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 som har fått TG2:
- Ytterdører:
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Vannbåren varme:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

- Ventilasjon:
Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjoner.
Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er oppusset i 2023:
- Rehabilitert badet.
- Nye vann- og avløpsrør.
- Oppgradert det elektriske anlegget.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nye vinduer og terrassedør i stue.
- Ny peisovn.

- Overflateoppussing.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS.
Totalrenovering av leilighet i 2023.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS.
Totalrenovering av leilighet i 2023.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS.
Totalrenovering av leilighet i 2023.

- 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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. ifm Totalrenovering av leilighet ble gammel peis fjernet. Det ble satt inn ny peis i oktober 2024 av peisbutikken AS.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS.
Totalrenovering av leilighet, oppgraderte også det elektriske anlegget.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2023.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS.
Totalrenovering av leilighet. Lagt opp rør til vaskemaskin i garderoben i entré.

- 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.
Ja.
Beskriv: Sjeggkre funnet i en leilighet i oppgang B. Hele bygget ble behandlet i juni 2025.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Bygningen har utvendige bygningsdeler grunnmur i betong, yttervegger i betong/murverk, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.
Innvendige bygningsdeler består av felles trapper i betong, etasjeskiller i betong, felles varmtvann og dørcalling.

Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass i stue, produsert i 2023. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2007. Tofløyet terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2023. Entrédør i tre med kikkehull. Det mangler brannsertifisering av entrédøren. Boligen er oppført i en periode hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav - det må derfor påregnes avvik. Videre har leiligheten glatte innvendige dører. Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Innbo og løsøre

Kjøl/frys, mikro, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin medfølger salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper stue og to soverom
- Garderobe barnerom
- Veggmontert TV med oppheng
- Bokhyller i stuen
- Gardiner og gardinstenger
- Vaskemaskin i kjeller

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved salg eller utleie/fremleie av seksjonen skal styret i Selskapet umiddelbart underrettes.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Varmekabler i gulvstøp i entré og bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 200 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 442,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel-TV/bredbånd fra Telia, felles strøm, varmtvann og oppvarming etter forbruk, brøyting, bygningsforsikring, forretningsfører/revisor, kostnader lån og vaktmestertjenester/vask iht avtale.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 6 442,-
- Eiendomsskatt for 2025 kr. 1 355,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand
- Strøm kommer i tillegg

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 355,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 619,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 538 475,- pr. 2023
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.

Sameiet Drammensveien 115, orgnr. 914150671

Om sameiet

Administrasjonsselskapet HALVDAN-HUS er et selskap som har til formål å ivareta de felles interesser og plikter som eierne av selveierleilighetene i eiendommene Drammensveien 113, Drammensveien I 15 A og B samt Halvdan Svartesgate 1 B har eller måtte få.

Beboerne i Drammensveien 113 og Halvdan Svartes gate I B har fri adgang til felles vaskeri og tørkerom i Drammensveien 115. Beboerne har videre fri adgang til oppstillingsplass for søppelkasser bak Halvdan Svartes gate I B.

De tre sameiene har felles fyrhus i Drammensveien 115. Fyrkjeler, pumper og varmtvannsbereder med tilhørende ledningsnett er et fellesansvar.

Seksjoner med balkong belastes et tillegg fastsatt til kr. 31,- pr. kvm/år (1987) beregnet på grunnlag av balkongens areal og vedlikeholdserfaring. For snr. 2 utgjør balkongens areal 4,1 kvm iht. vedtektene.

På årsmøtet 27. mai 2025 behandlet styret et forslag om korrigering av bodfordeling i tråd med tinglyste seksjoneringsbegjæringer, men styret innstiller på å beholde dagens bruk basert på langvarig praksis og brukshevd. I tillegg har det kommet forslag om å refundere feilaktige innkrevingsgebyr, men styret mener dette håndteres individuelt og har valgt å ikke fremme saken for årsmøtet.

Forretningsfører

NOR Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 129 452,-pr. 31.12.2024

Sameiet har lån I DnB med lånenr. 12138888299:
- Saldo: kr. 881 554,-
- Nedbet. dato: 2023-
- Rentesats: 7,5%
- Bet. f.o.m.: 2019
- Nedbetalingstid: 14 år

Forbruk varme og varmtvann avleses en gang pr. år og avregnes mot innbetalt akont.

Andel lån kan innfris om ønskelig, lpnekostnader er tillagt seksjonens fellesutgifter fra 2019.

Fellesformue

Kr 60 182,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 96 757,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger årlig.

Dyrehold
Dyrehold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 445427

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 921 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Frogner. Det er kort avstand til buss, trikk og tog på Skøyen som er et knutepunkt innenfor offentlig kommunikasjon. I området finnes flere dagligvarebutikker og forretninger i Karenslyst alle, og det er heller ikke langt til Hegdehaugsveien og Karl Johans gate med alt av forretninger og servicetilbud. Slottsparken og Frognerparken byr på gode rekreasjonsområder og ligger ikke langt unna boligen. Gode bademuligheter og andre maritime fasiliteter finner du på Bygdøy/Frognerkilen.

Servicetilbud:
Det er kort vei til steder som Bogstadveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate, Solli Plass og Gimle, hvor man finner ærverdige Gimle kino. Kort vei til Karenslyst Allé som kan by på alle fasiliteter, inkludert kaféer, restauranter, treningssentre, populære forretninger, baker, vinmonopol, Maschmanns Matmarked og postkontor. I tillegg til nærmeste matvareforretning er det flere ulike matbutikker i nærområdet.

Rekreasjonsmuligheter:
I området har man en rekke turmuligheter som Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken.
Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinteren), og øvrige rekreasjonsområder ligger et parminutter fra leiligheten, samt kort avstand til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss og trikk fra holdeplass Thune, like ved leiligheten, og gangavstand til Skøyen som er et knutepunkt innenfor offentlig kommunikasjon. Buss 31 (Snarøya - Tonsenhagen), og trikk nr. 13 kjører gjennom, blant annet stoppesteder som Solli Plass, Nationaltheatret, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere.

Bebyggelse

Drammensveien 115 (oppgang A og B) er en funkis boligblokk tegnet av arkitekt Torp & Torp.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Skøyen barneskole og elever på ungdomstrinn vil enten gå på Majorstuen skole eller Ris skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for åpning i bærevegg datert 22.03.2024 og rehabilitering av bad datert 22.03.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 28.10.1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak kommuneplanen. Deler av eiendommen er regulert til fortau med gjeldende reguleringsplan S-3398, vedtaksdato 06.04.1994.

Eiendommen er underlagt KDP17 for områder med behov for tog/møteplass samt områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Eiendommens grenser går ut i Drammensveien som er underlagt KDP-1, som gjelder Skøyen Strukturert bybilde i Skøyenområdet:klarere gateløp og fasader, mer næringsareal og tilrettelegging for kollektivtrafikk. KDP-1 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4888276

Eiendommens grenser går ut i Drammensveien som er underlagt KDP-9. KDP-9 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4888273

Byggesaker i nærheten:

Sigurd Syrs gate 4 - Reparasjon av takkonstruksjon
- Saksnr. 202554076
- Mottatt sak: 09.05.2025
- Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Meglers kommentar: Tiltaket gjelder reparasjon av takkonstruksjon grunnet fuktskader i deler av takkonstruksjonen for leiligheten i loftetasjen.

Drammensveien 110 - Etablering av takterrasse
- Saksnr. 202015691
- Mottatt sak: 05.10.2020
- Status: Søknad om igangsettingstillatelse trukket/blitt uaktuell/ikke tatt til behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder påbygg på funkishus fra 1932 i forbindelse med etablering av takterrasse i Drammensveien 110.

Pågående plansaker i området:

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
- Saksnr. 202302013
- Mottatt sak: 08.02.2023

Skøyen områderegulering
- Saksnr. 201414412 (saken fortsetter i 202315804 - del 2)
- Mottatt sak: 24.04.2017
- Status: Planforslag
Meglers kommentar: Skøyen er under stor utvikling. Planen for Skøyen skal sikre en helhetlig og framtidsrettet utvikling som kollektivknutepunkt og byområde med fokus på klimasmart byutvikling. Privatbiltrafikken skal reduseres, med færre parkeringsplasser og bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykling og gange. Området skal utvikles med nye parker, turveier og allmenninger som gir bedre tilgang til fjorden og rekreasjonsområder. Fornebubanen og andre kollektivtilbud skal styrkes, og det legges til rette for 9 900 nye innbyggere og 3 400 arbeidsplasser.

Områdereguleringen for Skøyen, vedtatt 27.09.2023, legger til rette for å utvikle området som et klimasmart byområde med fokus på kollektivtransport. Planen inkluderer Fornebubanen, nye turveier langs Hoffselva og Frognerelva, samt flere parkområder og allmenninger som styrker forbindelsen til fjorden. Bebyggelsen blir tettere og høyere rundt kollektivknutepunktet, med nedtrapping mot fjorden og Bygdøy. Totalt planlegges 5000 nye boliger, 3 400 arbeidsplasser og større grøntarealer, med mål om å skape en levende bydel med mindre biltrafikk og bedre kollektivtilbud.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/192/2:
21.03.1935 - Dokumentnr: 990646 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1935 - Dokumentnr: 990647 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1935 - Dokumentnr: 990648 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1935 - Dokumentnr: 990649 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1936 - Dokumentnr: 300482 - Erklæring/avtale
FELLES SENTRAL OG FYRINGS- OG VARMTVANNSANLEGG OG VASKERIANLEGG.
GJENSIDIG PANTERETT FOR FELLESUTGIFTER.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1973 - Dokumentnr: 514865 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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. Kun fysiske personer kan være eiere av boligseksjoner som omfattes av selskapet.

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 700,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 160,- 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 10. september 2025

Ansvarlig megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Drammensveien 115A

Drammensveien 115A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	21 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	23 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	24 min 2 km

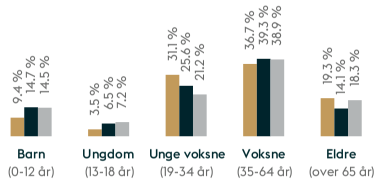
Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	4 min 0.3 km
Thune Linje 13	4 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 0.9 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	9 min 0.7 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	9 min 0.7 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Oslo Tennisklubb	11 min
Casinetto balløkke	11 min
EVO Sjølyst	8 min
SATS Sjølyst	8 min

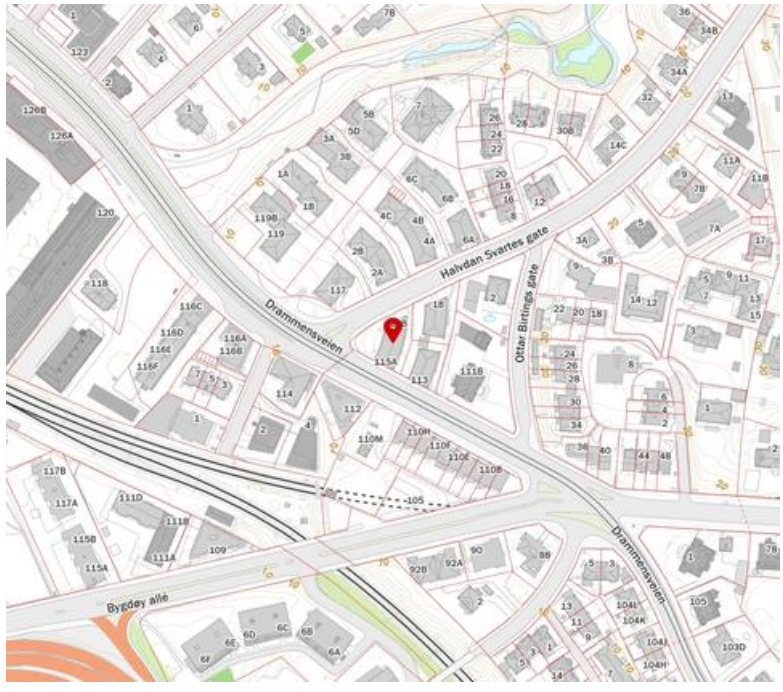
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DRAMMENSVEIEN 115 A, 0273 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 192 Seksjon: 2
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	10/06/2025
Utskriftsdato:	09/09/2025
Oppdragsnummer:	97733
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med utgang til felles hageflekk.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er oppusset i 2023:
– Rehabilitert badet.
– Nye vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Nye vinduer og terrassedør i stue.
– Ny peisovn.
– Overflateoppussing.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Diogo Dos Santos Taveira Mota Tempero og Helene Trengereid Tempero
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Diogo Dos Santos og Taveira Mota Tempero, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 192 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	920.6 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 12
Hjemmelshaver:	Diogo Dos Santos Taveira Mota Tempero og Helene Trengereid Tempero
Adresse:	Drammensveien 115 A, 0273 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	09/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1935

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	70	70	0
Sum bolig:	70	70	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	70	0	0	0
Sum bolig:	70	5	0	0
Sum BRA:	75			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Det mangler brannsertifisering av entrédøren. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass i stue, produsert i 2023.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2007.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i tre med kikkehull.	
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte med ventil i badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk via felles kanal. Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom og kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Tilluft via åpning av vinduer i stue. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjoner. Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i entré. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2023. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 22.01.2024 er fremvist for følgende arbeider: Oppussing leilighet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i entré og bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Kompositttstein på deler av vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,70 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2023. FDV og bildedokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under en flis foran klosettet. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tempero, Helene Trengereid	9578-5999-4-2493582	2025-09-09 20:38:36
Tempero, Diogo D S T M	9578-5997-4-3723425	2025-09-09 20:42:03

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
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 115A, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Helene Trengereid Tempero, Diogo Dos Santos Taveira Mota Tempero

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ukjent
Forsikret i: Ukjent, bestemt av sameiet halvdan hus

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. Totalrenovering av leilighet i 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. Totalrenovering av leilighet i 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. Totalrenovering av leilighet i 2023

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. ifm Totalrenovering av leilighet ble gammel peis fjernet. Det ble satt inn ny peis i oktober 2024 av peisbutikken AS.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. Totalrenovering av leilighet, oppgraderte også det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Rego bygg AS. Totalrenovering av leilighet. Lagt opp rør til vaskemaskin i garderoben i entré.

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.
Ja

Beskriv: Sjeggkre funnet i en leilighet i oppgang B. Hele bygget ble behandlet i juni 2025.

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 2025

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?
Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0308/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tempero, Diogo D S T M	**2025-09-09**	**Tempero, Helene Trengereid**	**2025-09-09**

Identifikasjon

bankID Tempero, Diogo D S T M

Identifikasjon

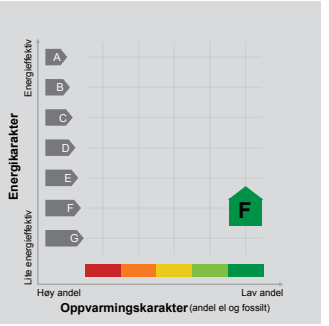
bankID Tempero, Helene Trengereid

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Drammensveien 115A
Postnummer	0273
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80497237
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-166344
Dato	09.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 275 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 187 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	67 liter ved

NORDVIK nordvikbolig.no

NOR Forvaltning AS

Alnaparkveien 11
1081

Vår ref: 13-0308/25
Oslo, 01.09.2025

Megleropplysninger på Drammensveien 115A - gnr. 212, bnr. 192, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Helene Trengereid Tempero	Drammensveien 115 A, 0273 Oslo	30.12.1989
Diogo Dos Santos Taveira Mota Tempero	Drammensveien 115 A, 0273 Oslo	25.06.1984

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Per Kleiven	Tlf.: 40029757	E-post.: per.kleiven@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 192	Snr.: 2	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	914150671	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei	Se vedtekter
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF 445427			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styrt varsles		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Søknad sendes styre t ved forretningsfører			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB 12138888299	881 554,-	2039	7,5 %		2019
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 14 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? 2019				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 129 452,- pr 31.12.2024				
Har sameiet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 722 192,-	Seksjonens andel formue? Kr 60 182,-		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6 442,-	Er det restanse?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se under				
Avregnes fellesutg.?	[x] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	724,	Seksjonens renteutgifter kr:	9 054,-		

Fellesutgifter (seksjonsutgift) inkluderer drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd, felles strøm, varmtvann og oppvarming etter forbruk, brøyting, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor, kostnader lån, samt vaktmestertjenester / vask i h t avtale.
Se også vedlagte innkalling til årsmøte 2025 med regnskap / info.

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	6 570,-	Kontonummer for betaling: 1520.24.42363
Tas det et gebyr for opplysningene?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	5 904,-	Kontonummer for betaling: 1520.24.42363
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For NOR Forvaltning AS

Oslo, 04.09.2025
Sted, dato

Signatur

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.heggelund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Sofie K. M. Heggelund
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

Telefon: +47 915 43 455
s.heggelund@nordvikbolig.no

Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiets faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov.
Forbruk varme og varmtvann avleses en gang pr år og avregnes mot innbetalt a `konto.
Andel lån kan innfris om ønskelig, lånekostnader er tillagt seksjonens fellesutgifter fra 2019.

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS **ORG.NR.: 990 269 602**

RESULTATREGSKAP	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
A-konto innbetaling fellesutgifter		-1 122 020	-1 019 944
Garasjetilskudd		-3 029	-3 029
Innbetaling asfaltering/takarbeider		0	-161 748
Forbruk EL-Billading		-13 090	0
Innbetaling el-billading		0	-141 525
Innbet lån bergvarme		-109 228	-95 876
Dugnadsinnbetaling		-20 916	-8 916
SUM DRIFTSINNTEKTER		**-1 268 283**	**-1 431 038**
DRIFTSKOSTNADER			
Kommunale avgifter		324 665	268 544
Gårdslys		28 621	22 496
Strøm		12 532	10 912
Asfaltering/Takarbeider		0	132 325
Kabel-TV		179 000	151 883
Ladestasjon		0	127 125
Andre kostnader	2	28 265	29 370
Leie lokale		3 500	6 000
Forsikringer		216 875	202 908
Styrehonorar	4	20 000	20 000
Revisjon		13 750	12 250
Forr.fører honorar		67 000	65 000
Andre honorarer		0	17 980
Arb.avgift	5	2 820	2 820
Mobilnett		0	8 756
Vaktmestertj/Renhold		213 192	198 673
Vedlikehold felles		252 323	144 088
Bankomkostninger		2 496	2 763
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD		**1 365 039**	**1 423 893**
SUM DRIFTSKOSTNADER:		**1 365 039**	**1 423 893**
DRIFTSRESULTAT		**96 757**	**-7 145**
FINANSPOSTER			
Renteinntekter		-17 394	-12 075
Renter av banklån		70 767	63 809
Gebyr banklån		840	560
Sum finansposter		**54 213**	**52 294**
ÅRSRESULTAT		**150 970**	**45 149**

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS **ORG.NR.: 990 269 602**

BALANSE	Note	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
Eiendeler og fordringer			
Bankinnskudd felles		131 890	133 785
Bankinnskudd, SE Drammensveien 113		170 847	165 477
Bankinnskudd, SE Drammensveien 115		170 095	164 749
Bankinnskudd, SE Halvdan Svartes gt 1 B		187 987	182 078
Bankinnskudd Garasjekonto		20 223	19 588
Dnb - konto felles		563 160	585 754
Bankkonto skattetrekk		0	1 020
Restanser fordring på seksjon		6 089	10 587
Andre forsk.bet kostnader		183 653	179 000
Varmeregnskap - påløpte kostnader		10 437	38 492
Sum eiendeler og fordringer		**1 444 381**	**1 480 530**
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL	6		
Disposisjonsfond SE Drammensveien 113	7	-239 131	-167 275
Disposisjonsfond SE Drammensveien 115	8	-361 308	-265 536
Disposisjonsfond SE Halvdan Svartes gt 1 B	9	-257 570	-196 658
Disposisjonsfond Garasjer	10	-47 602	-45 123
Sum individuelle disposisjonsfond		**-905 611**	**-674 592**
Disposisjonsfond felles pr 1 januar		607 346	562 197
Årets resultat		150 970	45 149
Disposisjonsfond felles pr 31 desember		**758 316**	**607 346**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	3	-904 892	-937 673
Sum langsiktig gjeld		**-904 892**	**-937 673**
Annen kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-30 671	-74 003
Avsatt styrehonorar	4	-20 000	-20 000
Påløpt arb avg av styrehonorar	5	-2 820	-2 820
Skyldig avregning varmeregnskap		-118 191	-131 584
Påløpt rente		-4 188	-4 211
Skyldig dugnadsgebyr		0	-15 000
Forskuddsbet fellesutgifter		-38 715	-50 383
Varmeregnskap - innbetalt a konto		-177 611	-177 611
Sum kortsiktig gjeld		**-392 196**	**-475 612**
Sum gjeld		**-1 297 088**	**-1 413 285**
SUM GJELD & EGENKAPITAL		**-1 444 381**	**-1 480 530**

Oslo, den 4. mars 2025
Administrasjonsselskapet Halvdan Hus

Bjørn Andreassen	Helene Trengereid	Per Kleiven
Styremedlem	Styremedlem	Styreleder

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS **ORG.NR.: 990 269 602**

Noter til regnskapet

Note 1

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

All omkostningstilskudd og annen inntekt inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 2

ANDRE KOSTNADER FELLES	
Bevertning møte	
Kontoromkostninger	
Lønnsystem styrehonorar	
Medlemsskap Huseiernes Landsforbund	
Utsendelse faktura fellesutgifter, inkasso m.v.	
Mekka Media - domene	
Omk. vedrørende likningsoppgaver	
Sum vedlikehold	

Note 3

FORDRINGER OG GJELD
Alle fordringer til betaling innen ett år

Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	
Sum langsiktig gjeld	

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2 G pr. seksjon)

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS **ORG.NR.: 990 269 602**

Note 4
STYREHONORAR

Betalt styrehonorar i 2024	
Avsatt styrehonorar for 2024 som utbetales i 2025	
Sameiet har ingen ansatte, og har ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon.	

Note 5 **ARBEIDSGIVERAVGIFT**

Betalt arbeidsgiveravgift av styrehonorar 2024	
Avsatt arbeidsgiveravgift for avsatt styrerhonorar som utbetales i 2025	

Note 6 **EGENKAPITAL**

Administrasjonsselskapets egenkapital viser et udekket tap forårsaket av årets og tidligere års underskudd. Styret legger allikevel forustningen for fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet idet opptjente midler i bank, samt sameiernes bidrag dekning av fellesutgifter dekker budsjetterte kostnader for 2025 og avdrag på langsiktig gjeld til DNB Bank ASA.
Man kjenner ikke til andre forhold som er egnet til å bedømme virksomheten annerledes

Note 7 **DISPOSISJONSFOND SAMEIET DRAMMENSVEIEN 113**

Saldo 1 januar	
Tilført a konto/overført disposisjonsfond	
Overført fra vedlikeholdskostnader	
Saldo 31 desember	

Note 8 **DISPOSISJONSFOND SAMEIET DRAMMENSVEIEN 115**

Saldo 1 januar	
Tilført a konto/overført disposisjonsfond	
Overført fra vedlikeholdskostnader	
Saldo 31 desember	

Note 9 **DISPOSISJONSFOND SAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 1B**

Saldo 1 januar	
Tilført a konto	
Overført vedlikeholdskostnader	
Saldo 31 desember	

Note 10 **DISPOSISJONSFOND GARASJER**

Saldo 1 januar	
Tilført a konto	
Saldo 31 desember	

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN-HUS

Organisasjonsnummer 990 269 602

INNKALLING TIL FELLES ÅRSMØTE
I
ADMINSTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS
SE DRAMMENSVEIEN 113, SE DRAMMENSVEIEN 115,
SE HALVDAN SVARTES GATE 1B

Årsmøtet avholdes tirsdag 27. mai 2025 kl. 19.00
i Frogner Menighets Hus Schafteløkken,
Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 Oslo

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjennelse av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og representant til å undertegne protokollen
2. Årsoppgjør 2024 omfattende, resultatregnskap 2024, balanse pr. 31.12.24 og revisors beretning. *Dokumentene følger vedlagt*
3. Fastsettelse av honorarer.
4. Budsjett 2025 B*udsjettforslag vedlegges.*
5. Valg av styre
6. Innkomne saker:
   a) Styret fremlegger korrigert bodplan som samsvarer med tinglyste bodarealer på de respektive eierandeler. Tiltaket iverksettes innen 01.06.25
   b) Styret gis fullmakt til å tømme boder som ikke er tømt innen 01.06.25 for brukers regning slik at disse kan tas i bruk av rettmessig eier innen 07.06.25
   Styrets innstilling til forslagene fremlegges i forkant av, eller under årsmøtet

Oslo, den 16. mai 2025
For styret i Administrasjonsselskapet Halvdan-Hus

Dag Erlandsen
Forretningsfører
Ullernfaret 14c - 0281Oslo
Tlf. 934 33 780 e-post dag.erlandsen@ader.no

Klipp her

FULLMAKT

Undertegnede gir herved.....fullmakt til å stemme på minevegne på årsmøtet i Administrasjonsselskapet Halvdan-Hus 4. mai 2023

Oslo, den.....2023

……..
(signatur)

Administrasjonsselskapet HALVDAN-HUS
SE Drammensveien 115 SE Drammensveien 113 SE Halvdan Svartes gate 1b

Protokoll fra felles ordinært årsmøte i Administrasjonsselskapet Halvdan Hus, SE Drammensveien 115, SE Drammensveien 113 og SE Halvdan Svartes gate 1b den 27. mai 2025

1. Konstituering

Forretningsfører åpnet møtet, ønsket velkommen og refererte innkallingen. Det var ingen bemerkninger til innkalling, til dagsorden ble det bemerket at innmeldt sak vedrørende *Administrasjonsselskapets adgang til å innkreve innkrevingsgebyr ved forsinket betaling som følge av at adm. Selskapet ikke har oppdatert fakturainformasjon i sine kontaktregister* ikke var satt på dagsorden. Saken blir å behandle som sak 7. Med denne bemerkning ble innkalling og måten møtet avholdes på godkjent. Møtet ble erklært for lovlig satt.

18 sameiere var representert, hvorav 7 hadde gitt fullmakt.

Forretningsfører Dag Erlandsen ble valgt som møteleder og referent.

Kjersti Røken ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Administrasjonsselskapets årsoppgjør 2024

Resultatregnskap 2024 og balansen pr. 31.12.24 m/noter ble gjennomgått og godkjent som selskapets årsoppgjør 2023 etter at revisors beretning var referert og tatt til etterretning

3. Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar fastsettes til kr 20 000,- som fordeles etter styrets egen beslutning

Revisors honorar fastsettes i overensstemmelsen med hans regning

4. Budsjett 2025

Driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning

5. Valg av nytt styre

Etter valg består styret av

Fra Drammensveien 115:	HeleneTrengereid
Vararepresentant:	Kjersti Røken
Fra Drammensveien 113:	Per Kleiven
Vararepresentant:	Nikolai Finne
Fra Halvdan Svartesgt. 1B	BjørnAndreassen
Vararepresentant:	Hans Jelle Berg
Som styreleder ble valgt:	Per Kleiven

6. Innkomne saker:

a) **Styret fremlegger korrigert bodplan som samsvarer med tinglyste bodarealer på de respektive eierandeler. Tiltaket iverksettes innen 01.06.25**
b) **Styret gis fullmakt til å tømme boder som ikke er tømt innen 01.06.25 for brukers regning slik at disse kan tas i bruk av rettmessig eier innen 07.06.25**

Det ble redegjort for forslagene. Styrets innstilling til forslagene var sendt ut på forhånd, og refereres her:

> *Erik Ph. G. Solberg har på vegne av boet etter avdøde Birgit Solberg (eier av snr. 11 i Drammensvn. 115) fremmet slik sak til behandling på Administrasjonsselskapets årsmøte:*

Administrasjonsselskapet HALVDAN-HUS
SE Drammensveien 115 SE Drammensveien 113 SE Halvdan Svartes gate 1b

> *Sak 1: Det vises til behandlingen av feilaktig bruk av kjellerboder på årsmøtet og oppretting av bodfordelingen slik denne blir i overensstemmelse med tinglyste bodarealer på de respektive eierandelene.*
>
> *1. Det bes om at styret fremlegger korrigert bodplan som respekterer de tinglyste rettighetene og at denne iverksettes innen 01.06.25*
>
> *2. Styret gis fullmakt til å tømme boder som ikke er tømt innen denne datoen for brukerens regning slik at disse kan tas i bruk av rettmessig eier innen 7.6.25.*
>
> *Saken var ikke oppe til formell behandling på årsmøtet i 2024 da den ikke var innmeldt og det ble derfor heller ikke truffet noe vedtak. Det ble dog tatt opp utenfor årsmøtets agenda at det ikke var samsvar mellom bestemmelser i de tinglyste seksjoneringsbegjæringer for de tre eierseksjonssameiene om de enkelte seksjoners eksklusive bruksrett til nærmere spesifiserte boder.*
>
> *Forslagsstiller har rett i at fordeling av boder ikke er i samsvar med seksjoneringsbegjæringene som er tinglyst i 1973.*
>
> *I løpet av de 52 årene som er gått siden eiendommene ble seksjonert har kjellerarealene gjennomgått endret bruksmønster, og det antas dette også har påvirket bruk av boder. Styrets antagelse er at den faktiske bruk av boder også før seksjonering meget mulig heller ikke har vært samsvarende med hva som er bestemt i seksjoneringsbegjæringene. Antagelsen baserer seg bl.a. på det faktum at boddørene har en nummerering som synes å være fra byggenes opprinnelse som ikke er i overenstemmelse med den seksjoneringsbegjæringenes nummerering av boder.*
>
> *Styrets oppfatning er at dagens bruk av boder er basert på en faktisk bruk gjennom lang tid og som er akseptert av hver enkelt seksjonseier. Boder er tatt i bruk etter anvisning og overlatt videre til nye seksjonseier etter hvert som det har funnet sted overdragelser. Bruken er etablert etter langvarig praksis. Den enkelte seksjonseier har eksklusivt disponert boden i god tro, og vil med rette kunne anføre at rett til tildelt bod er etablert ved brukshevd.*
>
> *Den faktiske bruk går etter styrets oppfatning foran bestemmelse i seksjoneringsbegjæring om hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon.*
>
> *Styret innstiller derfor på at forslagsstillers forslag til vedtak ikke tas til følge.*

Forslagsstiller har kommentert styrets innstilling og bedt om at hans kommentarer pårotokolleres:

> *Det vises til utsendelde av Styrets innstilling i sak 6 på agendaen for årsmøtet i Halvdans hus 26.5.25.*
>
> *Birgit Solberg har , etter hennes død også hennes dødsbo, de siste 30 årene rettet gjentatte henvendelser til ulike styrer om avviket mellom de tinglyste rettigheter til kjellerboder og den faktiske disponeringen av kjellerbodene. På tross av dette har styrene valgt å se bort fra Solbergs rettmessige krav på de tinglyste bodarealene.*
>
> *Styrets ignorerende holdning til disse henvendelsene og manglene handling for å rette opp i dette bruddet på dagbokens positive troverdighet kan ikke reparere eller rettferdiggjøre den urettmessige bruken. Det foreligger således intet grunnlag for å hevde sedvane eller god tro for den urettmessige disponeringen av bodarealene.*
>
> *Nye eiere har suksessivt fått overført den legale og rettmessige disposisjonsretten for bodarealene som har vært tinglyst på vedkommende eierandel, men de facto gitt urettmessige tilgang til å disponere bodarealer rettmessig tinglyst på andre eierandeler med styrets viten.*
>
> *Selgende eiere har ført nye eiere bak lyset ved å gi inntrykk av at andre, og ofte større bodarealer enn det som de rettslig sett disponere over, følger med ved salget. Dette på tross av opplysningene i grunnboken.*
>
> *Styrets plikt er å forvalte fellesskapets og eierenes felles interesser iht lov, forskrifter og vedtatte vedtekter. Manglende oppfyllelse av denne plikten kan ikke legitimere enkelteieres selvtekt. At tidligere*

Administrasjonsselskapet HALVDAN-HUS
SE Drammensveien 115 SE Drammensveien 113 SE Halvdan Svartes gate 1b

styrer har ignorert dette forhold, på tross av gjentatt purringer, fritar ikke det nåværende styrer fra plikten til å bringe den faktiske bruken av bodene i Halvdanshus i tråd med grunnboksopplysningene.

I den grad den rettstridige bruken av bodarealene ikke opphører i tråd med det innsendte forslaget vil det vurderes å bringe styrets manglende agerende inn for rettsapperatet. Det er således orimært være styrers manglende agerende som vil bringes inn som rettslig tema, ikke den enkelte eiers urettmessige bruk av andres bodarealer.

Overnevnte uttalelse vil bli lest opp under morgendagens årsmøte ved behandlingen av dop 6 og det bes om at innlegges vedlegges protokollen slik at fremtidige kjøpere av enheter i Halvdanhus kan gjøre seg lettere kjent med styrets aksept av den urettmessige disponering av bodarealene før inngåelse av en kjøpekontrakt.

Mvh
Erik Ph. G. Solberg
Bobestyrer, Dødsboet etter Birgit Solberg

Etter drøftelse ble det truffet slikt vedtak:

Styret gis fullmakt til å igangsette arbeid med kartlegging av hvilke boder som disponeres av de enkelte seksjoner med sikte på å fremlegge forslag til vedtektsfestet bruk.

Sak 7 – innkommet forslag

Administrasjonsselskapets adgang til å innkreve innkrevingsgebyr ved forsinket betaling som følge av at adm. Selskapet ikke har oppdatert fakturainformasjon i sine kontaktregister

Saken ble frafalt

Alle beslutninger er truffet enstemmig. Noe mer forelå ikke til behandling og møtet ble hevet

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Kjersti Røken (sign)
Protokollvitne

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS
ORG.NR. 990 269 602

Styrets innstilling til sak 6 til behandling i Administrasjonsselskapets årsmøte 27. mai 2025

Erik Ph. G. Solberg har på vegne av boet etter avdøde Birgit Solberg (eier av snr. 11 i Drammensvn. 115) fremmet slik sak til behandling på Administrasjonsselskapets årsmøte:

Sak 1: Det vises til behandlingen av feilaktig bruk av kjellerboder på årsmøtet og oppretting av bodfordelingen slik denne blir i overensstemmelse med tinglyste bodarealer på de respektive eierandelene.

1. Det bes om at styret fremlegger korrigert bodplan som respekterer de tinglyste rettighetene og at denne iverksettes innen 01.06.25

2. Styret gis fullmakt til å tømme boder som ikke er tømt innen denne datoen for brukerens regning slik at disse kan tas i bruk av rettmessig eier innen 7.6.25.

Saken var ikke oppe til formell behandling på årsmøtet i 2024 da den ikke var innmeldt og det ble derfor heller ikke truffet noe vedtak. Det ble dog tatt opp utenfor årsmøtets agenda at det ikke var samsvar mellom bestemmelser i de tinglyste seksjoneringsbegjæringer for de tre eierseksjonssameiene om de enkelte seksjoners eksklusive bruksrett til nærmere spesifiserte boder.

Forslagsstiller har rett i at fordeling av boder ikke er i samsvar med seksjoneringsbegjæringene som er tinglyst i 1973.

I løpet av de 52 årene som er gått siden eiendommene ble seksjonert har kjellerarealene gjennomgått endret bruksmønster, og det antas dette også har påvirket bruk av boder. Styrets antagelse er at den faktiske bruk av boder også før seksjonering meget mulig heller ikke har vært samsvarende med hva som er bestemt i seksjoneringsbegjæringene. Antagelsen baserer seg bl.a. på det faktum at boddørene har en nummerering som synes å være fra byggenes opprinnelse som ikke er i overenstemmelse med den seksjoneringsbegjæringenes nummerering av boder.

Styrets oppfatning er at dagens bruk av boder er basert på en faktisk bruk gjennom lang tid og som er akseptert av hver enkelt seksjonseier. Boder er tatt i bruk etter anvisning og overlatt videre til nye seksjonseier etter hvert som det har funnet sted overdragelser. Bruken er etablert etter langvarig praksis. Den enkelte seksjonseier har eksklusivt disponert boden i god tro, og vil med rette kunne anføre at rett til tildelt bod er etablert ved brukshevd.

Den faktiske bruk går etter styrets oppfatning foran bestemmelse i seksjoneringsbegjæring om hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon.

Styret innstiller derfor på at forslagsstillers forslag til vedtak ikke tas til følge.

ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN HUS
ORG.NR. 990 269 602

Erik Ph. G. Solberg har i tillegg fremmet slikt forslag til behandling på årsmøtet:

> *Sak 2. Adminstrasjonsselskapets adgang til å innkreve innkrevingsgebyr ved forsinket betaling som følge av at adm. selskapet ikke har oppdatert fakturainformasjon i sine kontktregister*
>
> *Adm selskapet sender fortsatt faktura til tidligere epostadresse på tross av meddelelse om at all kortespondanse skal gå til ny adresse. Dette medfører at fakturaen ikke betales. Adm. selskapet sender så en purring til ny adresse med den opprinnelige fakturaen pluss innkrevingsgebyr på kr 450kr på tross av at feilen skyldes manglende oppdatering i Adm. selskapets kontaktregister. All annen informasjon går til ny epostadresse. Dette er således en feil fra adm. selskapets side som eiere ikke kan klandres for.*
>
> *Jeg ber om at årsmøtet beslutter at feilaktige innkrevede innkrevingsgebyr refunderes til eiere som urettmessig er blitt avkrevet dette.*

Styret har valgt ikke å la saken bli behandlet av årsmøtet. Begrunnelsen er følgende:

Dersom seksjonseiere urettmessig avkreves/belastes fellesutgifter, forsinkelsesrenter, innkrevingsgebyr mv, har de et ubetinget krav på at kravet frafalles og at utlegg refunderes. Det er opp til hver enkelt sameier å fremme krav mot Administrasjonsselskapet og forretningsfører.

Oslo, den_____ 2025

Styret i Administrasjonsselskapet Halvdan Hus

Vedtekter for
Administrasjonsselskapet HAL VDAN- HUS

§ 1

Administrasjonsselskapet HALVDAN-HUS er et selskap som har til formål å ivareta de felles interesser og plikter som eierne av selveierleilighetene i eiendommene Drammensveien 113, Drammensveien I 15 A og B samt Halvdan Svartesgate 1 B har eller måtte få. Administrasjonsselskapet HALVDAN-HUS vil heretter bli omtalt som Selskapet.

§2

De tre selvstendige eierseksjonssameiene er: Sameiet Drammensveien 113
Sameiet Drammensveien 115 A og B
Sameiet Halvdan Svartes gate 1 B

§ 3

Hver seksjon består aven ideell andel i bygningene med grunn, og til andelen er knyttet en enerett til bruk av sameienes bruksenheter. Seksjonene kan kun benyttes til beboelse.

Sameiebrøken er basert på følgende verdier:

Sameiet Drammensveien 113:	Gnr. 212, bnr. 189, Oslo med 1/6 part på hver seksjon
Sameiet Drammensveien 115 A og B:	Gnr. 212, bnr. 192, Oslo med 1/12 part på hver seksjon
Sameiet Halvdan Svartes gate l B:	Gnr. 212, bnr. 466, Oslo med 1/6 part på hver seksjon

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

§4

Tomtene og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiene ikke har enerett til er å betrakte som fellesarealer. Den enkelte seksjonseier har kun bruksrett og vedlikeholdsplikt til de fellesarealer som hører til det bruksnummer vedkommende er sameier i. Seksjonseierne i bnr. 189 og bnr. 466 har i tillegg bruksrett til de anlegg som benyttes til sameiets felles anlegg i bnr. 192.

§ 5

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sitt sameie, har selskapet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 30.000,-. Pantesikkerheten skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid. Pantesikkerheten har ikke opptrinnsrett.

§6

Selskapet skal til vedlikehold og drift av de tre sameiene ha et felles disposisjonsfond.

I tillegg skal hvert av sameiene ha et disposisjonsfond til vedlikehold og utbedringer av det respektive sameiets felles anlegg. Størrelsen av den årlige innbetaling til fondene fastsettes av det ordinære sameiermøtet, og den enkelte seksjonseier betaler sin andel i månedlige rater beregnet etter den fordelingsnøkkel som fremgår av § 13.

Disposisjonsfondene benyttes etter styrets bestemmelse. Ved fastsettelse av størrelsen på innbetalingene ti l og benyttelse av sameienes selvstendige disposisjonsfond skal styret legge særlig vekt på de synspunkter som kommer til uttrykk blant seksjonseierne i de respektive sameier. Styret kan, med 3 ukers varsel til seksjonseierne, i særegne tilfelle, innkalle ekstra tilskudd til disposisjonsfondene.

§ 7

Ingen han erverve mer enn to seksjoner i de sameier som omfattes av Selskapet. Kun fysiske personer kan være eiere av boligseksjoner som omfattes av selskapet.

§ 8

Ordensregler for sameiene fastsettes av Selskapets styre.

§9

Beboerne i Drammensveien 113 og Halvdan Svartes gate l B har fri adgang til felles vaskeri og tørkerom i Drammensveien 115. Hvis fellesbruk av vaskeri og inventar opphører faller denne rett bort. Vedlikehold av vask og tørkerom besørges av brukerne. Beboerne har videre fri adgang til oppstillingsplass for søppelkasser bak Halvdan Svartes gate I B.

§ 10

De tre sameiene har felles fyrhus i Drammensveien 115. Fyrkjeler, pumper og varmtvannsbereder med tilhørende ledningsnett er et fellesansvar. Det skal til enhver tid fornyes ved behov og holdes i forskriftsmessig stand. Selskapet besørger vedlikehold av ledningsnett m/kraner frem til avgrening for radiatorer i de respektive leiligheter. Dette gjelder også for radiatorer i fellesrom. Alt vedlikehold i fyrhus og ledningsnett, inklusive både det tekniske og det bygningsmessige, belastes driften.

Innenfor hver gård sørger hvert sameie for vedlikehold av ledningsnett m/kraner for tappevann (kaldtvann/varmtvann). Det samme gjelder avløpssystem frem til tilknytningspunktet for felles ledning.

§ 11

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Endring av bruksenheten må ikke finne sted dersom dette kan føre til dårligere bygningsmessig sikkerhet. Enhver endring av bruksenhetens fasade, herunder også endring av dør- eller vindustype, samt farge på disse, krever styrets samtykke og myndighetenes godkjennelse dersom det er nødvendig. Det er heller ikke anledning til å dele opp bruksenheten med henblikk på utleie av hybler.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikehold av den enkelte bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Denne vedlikeholdsplikten omfatter de tekniske anlegg fra tilknytningspunktet til fellesopplegg. Vedlikeholdsplikten omfatter videre vinduer, entreog balkongdører. Seksjonseieren skal uten ugrunnet opphold varsle Sameiets styre skriftlig om uregelmessigheter i tak, vegger eller gulv.

For avløpssystemet stopper det felles vedlikeholdet ved stakekum innenfor vegg for det respektive hus.

Unnlater den enkelte seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommenes verdi eller å avverge ulemper, kan Selskapet sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for enhver skade på bygningen, fellesarealer og/eller andre bruksenheter som skyldes ham selv, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre personer som han selv eller noen av disse har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig til enhver tid å ha gyldig innboforsikring for dekning av vannskade fra vaske- og oppvaskmaskiner i egen seksjon.

§ 12

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved salg eller utleie/fremleie av seksjonen skal styret i Selskapet umiddelbart underrettes. Styret kan fastsette gebyr til dekning av Selskapets omkostninger i forbindelse med salg eller utleie.

§J3

Utgiftene ved sameienes felles anlegg fordeles mellom seksjonseierne etter netto grunnflate.

Utgiftene ved den enkelte eiendom som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne i eiendommen etter netto grunnflate.

Seksjoner med balkong belastes et tillegg fastsatt til kr. 31,- pr. kvm/år (1987) beregnet på grunnlag av balkongens areal og vedlikeholdserfaring. Seksjoner med garasje belastes et tillegg fastsatt til kr. 516,- pr. år (1987). Beløpene indeksreguleres hvert annet år ifølge Statistisk Sentralbyrås prisindeks 3A for boligblokker. Beløpet skal gå til dekning av utgifter vedrørende garasjeanlegget, inklusive utgifter til måking, strøing og feiing av adkomstvei.

Fordelingsnøkler ved fordeling av fellesutgifter:

Eiendom/Sameie	Snr	Etg.	Sameie-brøk	Bruksenhetens Nto. Grunnflate	Balkongens areal Nto.	Bto.	Garasje
Drammensveien 113	1	1	1	98 kvm	8,8 kvm	10,9 kvm	Nr. 5
	2	1	1	99 "	5,5 "	6,9 "	" 2
	3	2	1	98 "	4,5 "	6,4 "	
	4	2	1	99 "	5,7 "	8,0 "	" 1
	5	3	1	90 "	4,4 "	6,2 "	" 4
	6	3	1	99 "	5,7	8	" 3
			6	583 kvm			
Drammensveien 115	1	1	1	64 kvm	6,3 kvm	7,7 kvm	
	2	1	1	66 "	4,1 "	4,1 "	
	3	1	1	62 "			
	4	1	1	66 "	5.8 "	6,8 "	
	5	2	1	64 "	5,8 "	7,6 "	
	6	2	1	66 "			
	7	2	1	62 "			
	8	2	1	66 "	5,6 "	7,3 "	
	9	3	1	70 "	5,8 "	7,6 "	
	10	3	1	60 "			
	11	3	1	62 "			
	12	3	1	66 "	5,6 "	7,3 "	
			12	774 kvm			
Halvdan Svartesgt. 1 B	1	1	1	107 kvm	9,1 kvm	11,0 kvm	
	2	1	1	107 "	4,3 "	5,8 "	
	3	2	1	107 "	4,2 "	6,2 "	Nr. 2
	4	2	1	107 "	5,9 "	8,3 "	" 3
	5	3	1	96 "	4,2 "	6,2 "	" 1
	6	3	1	107 "	5,9 "	8,3 "	" 4
			6	631 kvm			

(Balkonger oppmålt 22.3.1999)

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av felles utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Ved utleie av seksjon skal styret til enhver tid være orientert om hvem som bebor leiligheten. For å dekke ekstra administrasjonskostnader som porto m.v. fastsetter styret et fast gebyr.

Ved forsinket betaling kan Selskapet, i tillegg til renter kreve et oppkrevingsgebyr. Gebyret fastsettes av styret. Unnlatelse av å innbetale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav ansees som mislighold. Gjentatte og varig unnlatelse av innbetaling anses som vesentlig mislighold jfr. § 16.

§ 14

For Selskapets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Selskapets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager etter påkrav ikke oppnår dekning av sameienes fellesmidler, eller det er åpenbart at Selskapet ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene betaler seksjonseierne månedlige akontobeløp basert på budsjett fastsatt av styret.

§ 15

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier/beboer.

§ 16

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen.

§ 17

Sameiermøtet er Selskapets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere i de sameier som omfattes av Selskapet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede i sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig for forretningsfører eller det foreligger gyldig forfall. l tillegg til seksjonseierne har revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 18

Ordinært sameiermøte (årsmøte) i Selskapet holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i årsmøtet, skal sendes styret uten ugrunnet opphold etter at innkallingen til årsmøtet er mottatt og skal være styret i hende innen 3 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 21 annet og tredje ledd skal kunne behandles i sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 19

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. For at forslag som nevnt i § 21 annet og tredje ledd skal kunne behandles i møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 20

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet er angitt i fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. fastsette innbetaling til disposisjonsfond
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen
6. foreta valg etter § 24 og § 29 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 21

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har ikke møtelederen stemt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

I. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige,
2. endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 22

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 24

Selskapet skal ha et styre.

§ 25

Styret velges av sameiermøtet blant seksjonseiere som bebor sin seksjon. Styre leder velges særskilt for ett år.

Styret skal ha tre medlemmer med tre varamedlemmer, hvorav ett medlem og ett varamedlem fra hvert sameie. Ett av medlemmene skal være styre leder.

Det enkelte styre- og varamedlem administrerer sitt sameie.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får også anvendelse på varamedlemmer.

§ 25

Det innkalles til styremøte av styre lederen eller når minst to av styremedlemmene forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Varamedlemmene skal innkalles, med tale- og forslagsrett.

§ 26

Styremøtet ledes av styre lederen. Dersom denne har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokoll skal fremlegges til godkjenning på første etterfølgende møte.

§ 27

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i forbindelse med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige medlemmer av administrasjonen, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. For at den skal være gyldig må styret, sammen med den enkelte seksjonseier, undertegne melding til bygningsmyndighetene om meldepliktige arbeider den enkelte seksjonseier ønsker å utføre.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste etter § 21 tredje ledd representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseiere.

§ 28

Styremedlem eller administrasjonen må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 29

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel/bestyrelse. Administrasjonen skal ikke være medlem av styret.

Regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 30

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Disse vedtekter er fastsatt ved oppdeling i eierseksjoner l. oktober 1973 og senere endret i sameiermøte 11.4.1988,30.3.1995,23.3.1999,22.3.2004 .

HUSORDENSREGLER FOR ADMINISTRASJONSSELSKAPET HALVDAN-HUS.

YTRE ORDEN.

1. Trappeoppgang, trapperepos, fellesrom i kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere så som kartonger, personlige effekter, sportsartikler m.v.
2. Barnevogner, ski og sykler skal kun plasseres i sportsboden.
   Parkering bak Halvdan Svartesgate 1 B og Drammensveien 115 er reservert for service eller tankbil.
   Parkering må under ingen omstendighet hindre snerydding.
3. Enhver forurensning av plener og utearealer er ikke tillatt. Avfall må legges i beholder på samleplassen. Hvis hunder luftes må en sørge for å fjerne ekskrementene. Det er heller ikke tillatt å benytte plenene til aktiviteter som kan forvolde skade.
4. Banking og lufting av tøy, tepper, sengeklær m.v. skal kun foregå på den faste plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
   På søn- og helligdager må ikke tøy henge ute til tørk.
5. Enhver som har balkong må sørge for fjerning av sne. Sne må ikke kastes ut hvor det er ferdsel uten å ha plassert vakt.
6. Ved montasje av markiser må den av styret vedtatte farve benyttes. For tiden, bredstripet grønt og hvitt.
   Uten styrets skriftlige tillatelse er det ikke tillatt å montere for eksempel trådglasskjermer eller annet på balkonger eller vegg som kan bryte med fasaden.
   Det er heller ikke tillatt uten samme tillatelse å sette opp plakater, utvendig eller i vindu, flaggstenger m.v.

Felles orden.

7. Alle fellesrom og trapper, unntatt rømningstrapp, blir støvsugd/vasket av vaktmesterselskapet. Tøy som er så vått at det drypper av det må ikke henges i tørkekulisser.
   Egne ordensregler for vaske-og rulle/tørkerom må for øvrig følges. Enhver som benytter nevnte rom må rengjøre etter seg da det kun støvsuges i tørkekulisse av vaktmester.
   Bruk av bart lys i kjeller og på loft er ikke tillatt.
8. Eierne plikter å holde de rom hvor det er vannledning eller avløpsrør så mye oppvarmet at de ikke fryser.
   Trappeganger og sportsbod skal ikke ha høyere temperatur enn 15°C.
   Ved skal lagres med en avstand på min. 10 cm. fra gulv/vegg/tak. Det benyttes sten eller annen effektiv isolasjon.
9. Søppelsjakter er satt ut av funksjon og må derfor ikke benyttes. Søppelrommene kan brukes til felles oppbevaring.

INDRE ORDEN.

10. Takluker på loft skal kun åpnes av bemyndiget person.
    Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre til trappeoppgang eller fra kjøkkendør.
    Det er heller ikke tillatt å montere avtrekkshette til friskluftventil i vegg på kjøkken.
11. Dyrehold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene i form av bjeffing eller forurensing. Dyrene må holdes under kontroll.
12. Mellom klokken 23^{00} og klokken 06^{00} på hverdager og kl. 09^{00} på helgedager skal det være nattero i seksjonen. Dette må en ta hensyn til i forbindelse med bruk av radio/TV, musikkinstrumenter, vaskemaskin og tappestøy fra bad.
    Enhver form for banking, borring og forplantningstøy får ikke forekomme på søn-og helligdager.
    Ved større arrangement av selskap bør naboene forhåndsvarsles.
    Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets eller de berørte parters tillatelse.
13. Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som eventuelt er gitt for deler av eiendommen.

ANSVAR.

14. Den enkelte eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller mangel på aktsomhet, jfr. vedtektenes § 11. Seksjonseieren er også ansvarlig for at reglene overholdes av de øvrige husstandsmedlemmer, fremleiere, håndverkere eller andre personer som er gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.
    Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes § 16.

Oslo 30 mars 1995

EO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
DRAMMENSVEIEN 115A

Dato: 02.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518250
8723911

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 192

Vi viser til bestilling av 20250901 for DRAMMENSVEIEN 115A.

GNR. 212 BNR. 192

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1935.

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

921 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

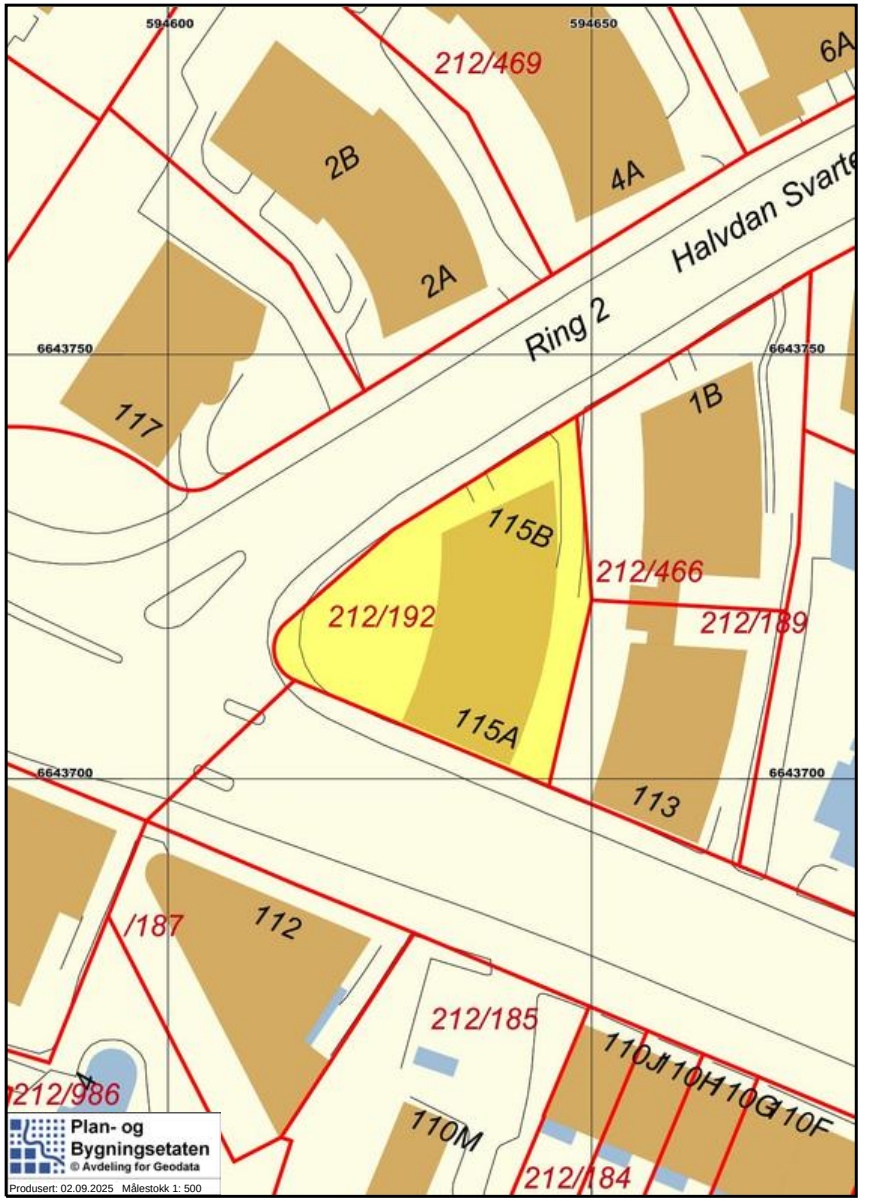
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

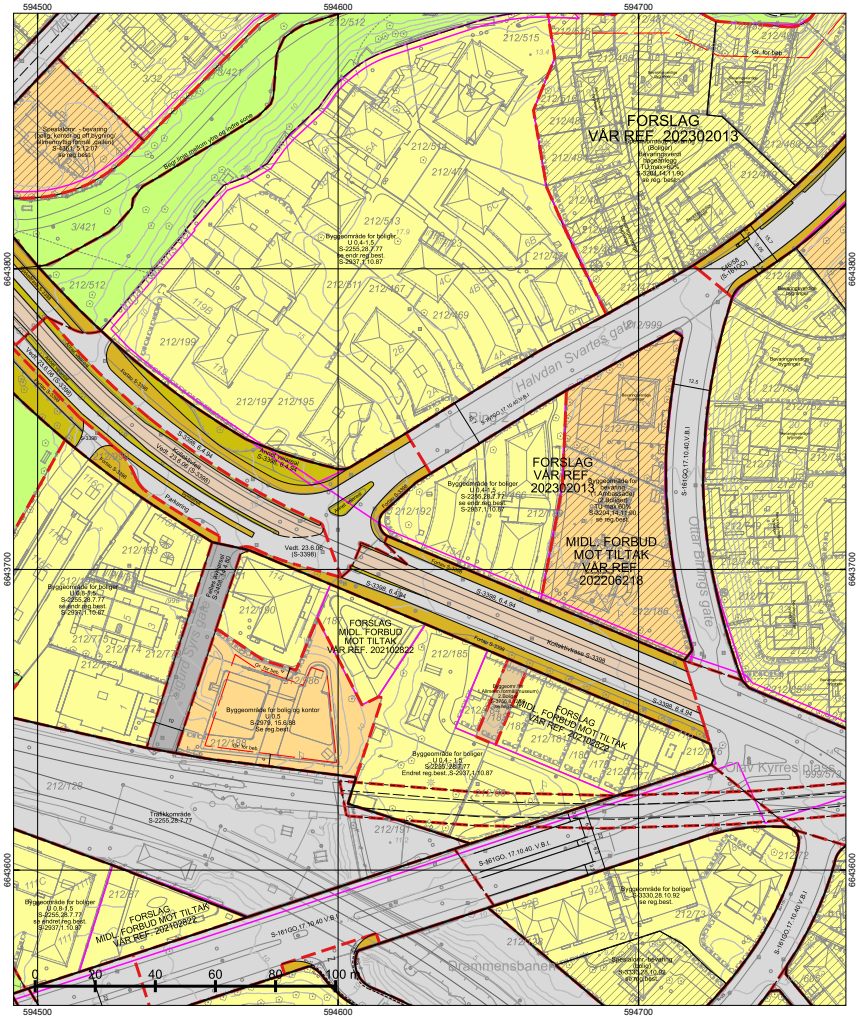
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




594500
594600
594700
6643900
6643700
6643600
FORSLAG
VÅR REF. 20230201 3
FORSLAG
VÅR REF.
20230201 3
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202206218
FORSLAG
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF. 202106222
Halvdan Svartes gate
Otter Brurings gate
Kjøpmannsgata
Prinsens gate
Dr. Holms plass
Kjøpmannsgata
Trikkeområde
S-2255.28-4.77
Byggeområde for bolig/kontor
U 0.5
S-2079. 15.6/88
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
U 0.4-1.5
S-2255.28.7.77
se endr.reg.best
S-2937.1.10.87
Byggeområde for bolig
U 0.4-1.5
S-2255.28.7.77
se endret reg.best
S-2937.1.10.87
Byggeområde for bolig
U 0.4-1.5
S-2255.28.7.77
se endr.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

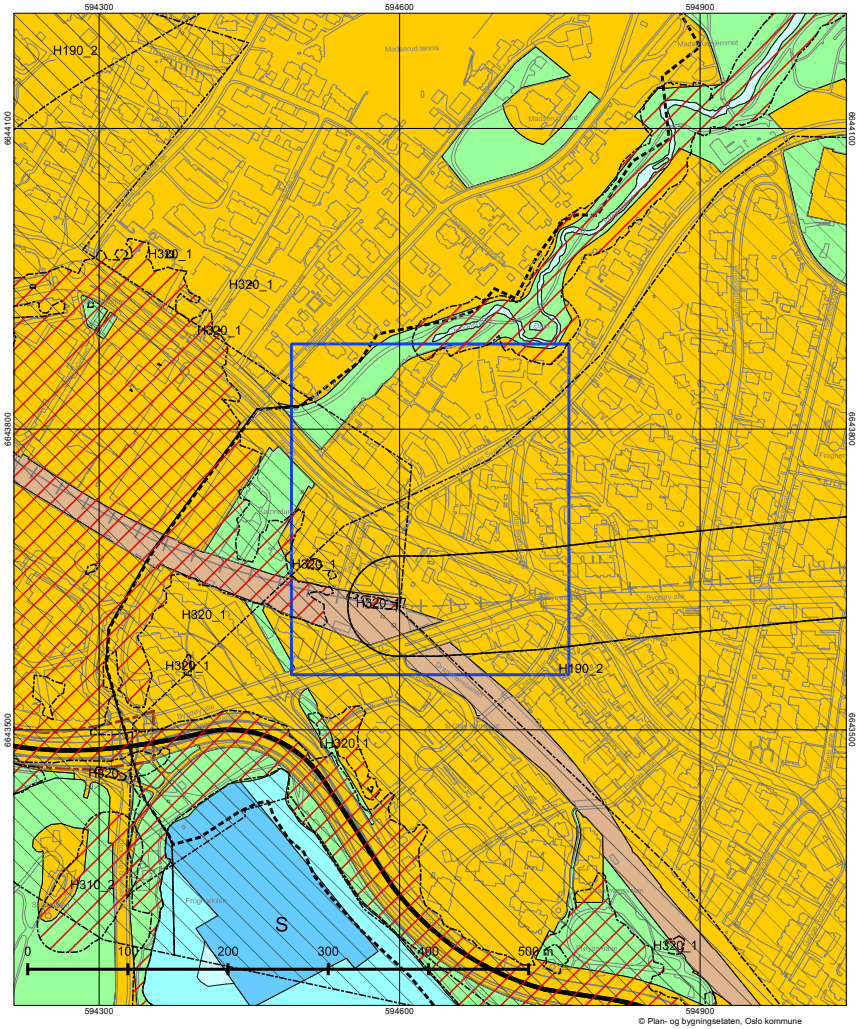
Dato: 02.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331032/ 86518250
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: DRAMMENSVEIEN 115A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/192

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331032/86518250
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 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-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3398

Drammensveien mellom Gustav Vigelands vei og Olav Kyrres plass.

Vedtaksdato: 06.04.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850366

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 29794, V230606

Dokumentet består av 2 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-3398

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Rv161 Drammensveien mellom Gustav Vigelands vei og Olav Kyrres plass, vist på Plan- og bygningsetatens tegn. nr. VEP-9346, datert 6.12.93.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Vei, kollektivrase, holdeplass, fortau, sykkelfelt, parkering, annet veiareal.
- Byggeområde for bolig: Utnyttelse tilsvarende midlertidig reg.best.
- Friområde: Park

§ 3. Det skal gjennomføres før- og etterundersøkelse av støynivået.
De til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet om veitrafikkstøy skal følges. For tiden gjelder retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79
Vibrasjonsnivåer fra trafikk må ikke overstige grenser gitt i tillegg til internasjonal standard ISO 2631-2 i rom for varig opphold.

§ 4. Ved utbygging av Drammensveien skal det tas nødvendig hensyn til karakteristisk vegetasjon og eksisterende tørrsteinsmurer på strekningen øst for Madserud alle.

§ 5. Det skal anlegges tosidige trerekker langs veien, og annet veiareal skal beplantes eller gis en annen høyverdig behandling. Disse tiltakene skal være gjennomført senest ved åpning av veianlegget.

§ 6. Park i enden av Verkstedveien skal være opparbeidet senest ved åpningen av veianlegget.

§ 7. Utbyggingen skal sikre mulighetene for alternative fremtidige tilknytninger av Halvdan Svartes gate til Bygdøy alle.

§ 8. Utbyggingen skal sikre muligheten for en omlegging av Drammensveien, inklusive trikkeomlegging, vest for Gustav Vigelands vei i tråd med forslag til revidert kommunedelplan for Skøyen.

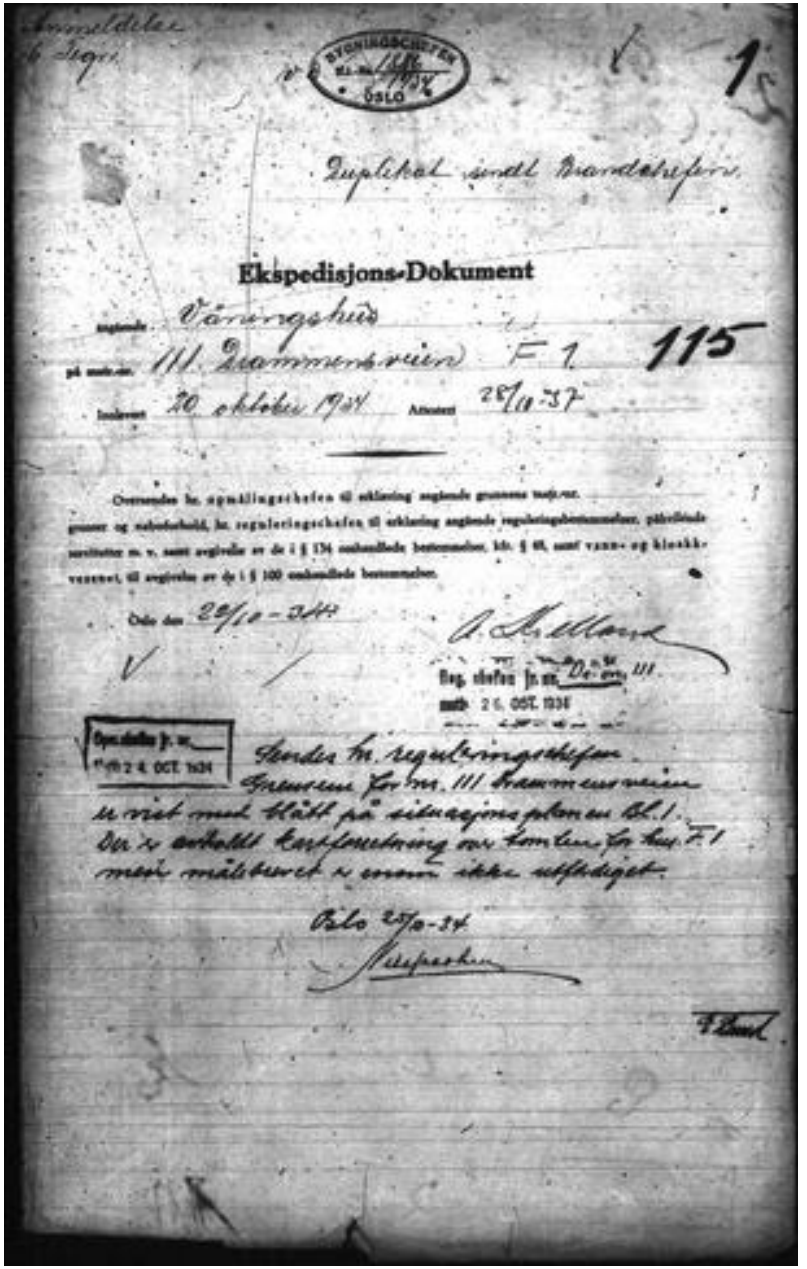
§ 9. Det skal legges til rette for funksjonshemmede ved detaljutforming av veien.

§ 10. Skiltportaler/-galger tillates ikke.

§ 11. Plassering av master for gatebelysning, trikkeledninger og trafikkskilt skal samordnes. Gatebelysning skal være i henhold til standard for indre by (PPG).

§ 12. Dokumentasjon av opparbeidelsesstandard skal forelegges Plan- og bygningsetaten for godkjennelse før arbeidet igangsettes.

§ 13. Kollektivtraseen skal kun benyttes av trikk, buss og taxi.



Anmeldelse
til Sign.

BYGNINGSSJEFEN
Nr. 1448/34
OSLO

1

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vårdheis
på eiendom III. Drammensveien F 1 115
Innkrevet 20 oktober 1934 Attestert 28/10-37

Overensstemmende kr. reguleringssjefen til erklæring angående grunnens beskaffenhet, grunnens og nabobebyggelsens, kr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påbudte servitutter m. v., samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28/10-34

A. Kielland

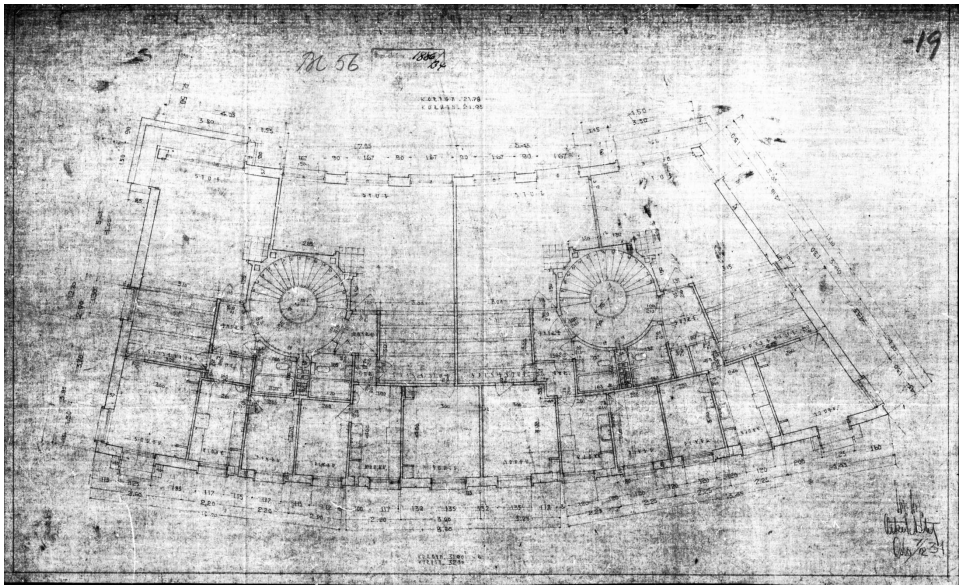
Reg. sjefen kr. nr. D. nr. 111
mott 26. OCT. 1934

Opm. sjefen kr. nr.
mott 24. OCT. 1934

Skriver kr. reguleringssjefen
Grunnen for nr. III Drammensveien
er vist med blått på situasjonsplanen Bl. 1.
Der er enkelt kartfestning av tomten for hus F 1
men målbrevet er ennu ikke utfyldiget.

Oslo 29/10-34
Mesparken

F Bank



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.03.2024
EDVARD BRUNE	202315339 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	DRAMMENSVEIEN 115A	Eiendom:	212/192/0/0
Tiltakshaver:	HELENE TRENGEREID TEMPERO	Søker:	Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Drammensveien 115 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0101, mottatt 13.02.2024.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315339			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	604-03	11.10.2023	1/8
Snitt	604-02	09.06.2023	1/9

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
HELENE TRENGEREID TEMPERO, DRAMMENSVEIEN 115A, 0273 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.03.2024
EDVARD BRUNE	202310784 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	DRAMMENSVEIEN 115A	Eiendom:	212/192/0/0
Tiltakshaver:	HELENE TRENGEREID TEMPERO	Søker:	Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Drammensveien 115 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg - H0101, mottatt 12.02.2024.

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 202310784			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	604-01	09.06.2023	1/9
Snitt	604-02	09.06.2023	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
HELENE TRENGEREID TEMPERO, DRAMMENSVEIEN 115A, 0273 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0308/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Drammensveien 115A 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 192, 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no