

Æ

# Drammensveien 115B

0273 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	58
Kort om oss .....	123

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

+Drammensveien 115B, 0273 Oslo, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Gnr. 212 Bnr. 192 Snr. 8 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 78 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 72 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

## AREAL

Primærrom: 71 kvm, Bruksareal: 78 kvm, Bruttoareal: 80 kvm,

BRA-i: 72 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1935

## TOMT

Fellestomt 920 kvm

## PRISANTYDNING

6 900 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Henrik Huso Takstdato: 04.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 01.08.24

Andel fellesformue: kr. 61 689,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 172 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 900 000,-))

-----  
kr 173 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 073 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 082 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 488,- pr. mnd.

Herav:

Husleien utgjør kr. 3 100,-

Fyring A-konto kr. 1 613,-

Innbetaling til vedlikeholdsfond kr. 670,-,

Balkongfond kr. 22,-

Dugnadsgebyr kr. 83,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmt vann, oppvarming, kommunale avgifter, forsikring gården, vaktmestertjeneste, kollektiv-TV og bredbånd, brøyting- og strøing, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm.

## EIER

Nina Lill Øiseth

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Drammensveien 115 B, en nydelig teglstensbygning på Frogner/Skøyen.

Spesielt lys gavleilighet med sollys inn vinduene fra formiddag til kveld. I tillegg til stue med peis og utgang syd- og vestvendt balkong, er det sep kjøkken, 2 sov, bad, og mye lagringsplass. Hovedsov har hyggelig luftebalkong. Sjarmerende hage med bl.a. epletrær.

- Inng. fra Halvdan Svartes gate
- Balkong & luftebalkong
- Peis
- Varmtv og fyr ink i felleskostnader
- To boder i kjeller, til sammen 6 kvm
- Vindu på 3 sider



- God planløsning med flere innredningsmuligheter
- Sykkelbod, vaske- og tørkerom

#### **PARKERING**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Leiligheten har en flott beliggenhet på Frogner, like ved Olav Kyrres plass, med kollektive muligheter. Boligen har nærhet til alt av restauranter og service tilbud. Kort avstand fra inngangspartiet til havnepromenaden, her kan du nyte en spasertur langs sjøen, mot Kongen Marina, som fører deg til både Tjuvholmen og Aker Brygge. I tillegg ligger Bygdøy med gode tur- og bademuligheter innen rekkevidde.

#### **TOMT**

Fellestomt, 920 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

I nærheten er det en rekke barnehagemuligheter med bla. Tørtberg Kanvas-barnehage og Stallen barnehage i frodige Frognerparken.

Boligen sogner til Skøyen barneskole. Dette er stor barneskole med bla. fotballbaner, basketballbane, klatrestativ, ballbinge, samt store og frodige uteområder like inntil Frognerparken og Den Engelske Park. Elever på denne skolen fortsetter videre på Majorstuen eller Ris skole.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Boligen ligger kun få minutter fra Olav Kyrres plass buss stopp. Her kan du ta 30-bussen mot øst til Nasjonalteateret på under 10 minutter eller til Operahuset på ca. 20 minutter. 30-bussen mot vest tar deg til Huk aveny på ca. 10 minutter. Leiligheten befinner seg kun få minutter fra Skøyen togstasjon, dette er et av byens store kollektive knutepunkt med bla. buss, tog og flytog, taxiholdeplass og kort vei til skøyen trikkestopp.

#### **FRITIDSTILBUD**

Området byr på flere treningssentre, med bla. sats og evo i Karenslyst Allé. Beliggenheten nær Frognerparken og Den Engelske Park gir gode muligheter for jogge- og spaserturer gjennom hele året. Den naturskjønne gang- og sykkelstien langs Frognerkilen gir også en flott rute for jogging og sykling, om sommeren er det muligheter for hyggelige turer til den populære Huk badestrand på Bygdøy.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leiligheten består av entré, bod, stue, spisestue, kjøkken to soverom og bad. Utgang fra stue til vestvendt balkong og utgang fra soverom 1 til østvendt balkong.

#### **BYGGEMÅTE**

##### **Bygning generelt**

Boligblokk over tre etasjer samt underetasje. Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Valmtak i trekonstruksjoner (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979. Balkongdør med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje med adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

##### **Ytterdører**

Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås. Balkongdør med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979.

##### **Vinduer**

Vinduer med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979.

##### **Innerdører**

Slette innerdører og innerdører med glassfelter.

#### **BODER**

Leiligheten disponerer to boder i kjeller oppmålt til 6 kvm

## Standard

#### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

##### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integriert komfyr og oppvaskmaskin i benk. Nedfelt platetopp. Frittstående kjøleskap med fryserdel. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

##### Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Vannrør: Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid

Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

### Bad

Bad fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og metall. Avløpsrør av plast. Avtrekksventiler plassert på vegg.

#### Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

### Overflater

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater og downlights. Innvendig tak og vegger i stue, spisestue og entre, tak og en vegg i hovedsoverom ble malt i 2021.

### Balkong/Terrasse

Balkong ved stue er oppmålt til 5 kvm (TBA). Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglstein og metall. Rekkverkshøyde er målt til 82 cm. Balkongen har markise.

Balkong ved soverom 1 er oppmålt til 1 kvm (TBA) Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglstein og metall. Rekkverkshøyde er målt til 83 cm. Gulvoverflater av synlig betong.

Solen kommer ca kl 07.00 inn av soverommene og kjøkkenet midtsommers, forsvinner for så å komme tilbake i stuen ca kl 13.30 før den forsvinner ca kl 21.00

#### Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

### Takhøyde

I stue er takhøyden målt til 2,55 meter og på er takhøyden målt til 2,56 meter.

### Ildsted/Peis

Åpen peis i stue, med skorstein fra byggeår.

### Teknisk/VVS

- Vannrør av kobber.
- Vanninntaksrør i kobber.
- Stoppekraner er plassert på kjøkken og bad.
- Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
- Stakeluke er ikke lokalisert.
- Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral

#### Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjons dokument datert 28.10.1937 som omhandler våningshus.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1934. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: **Ikke relevant**

Er det synlig tegn på termiske skader: **Nei**

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: **Nei**

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: **Nei**

Forekommer det at sikringer løses ut: **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: **Nei**

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**

Sikringskapp med automatsikringer er plassert felles trappegang.

Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

#### OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer tilkoblet bergvarmesentral kombinert med elektrisk oppvarming og vedfyring.

#### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Strømforbruk fra 1/5-24 til i dag er 462 KWh, estimert årlig forbruk vil være 5524 KWh

## Økonomi/drift

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr. 1 541,- pr. år.

#### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 488,- pr.mnd.

varmt vann, oppvarming, kommunale avgifter, forsikring gården, vaktmestertjeneste, kollektiv-TV og bredbånd, brøyting- og strøing, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm.

#### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: 1213 88 88299

Type lån: Annuitetslån

Restgjeld: kr. 916 000,-

Restløpetid: 15 år 2 mnd

Rentekostnader:

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon.

For denne seksjonen har selger allerede innbetalt sin andel og det er derfor ingen nedbetaling av lån pr. d.d.

#### ÅRSREGNSKAP

Sameiet hadde i 2023 driftsinntekter på kr. 1 431 038 og driftskostnader på kr. 1 423 893. med finansposter som utgjør kr. -52 294 gav det sameiet et negativt årsresultat på kr. -45 149.

Sameiet har i 2024 budsjetterte driftsinntekter på kr. 1 234 260 og driftskostnader på kr. 1 130 900. Med finansposter budsjettert til kr. -67 200 vil det gi et positivt årsresultat på kr. 160.

#### FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF skadeforsikring Polisenummer: SP445427

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 875 147,- Som sekundærbolig Kr. 7 125 558,-

#### SAMEIE

Sameie: Halvdan hus boligsameie,

Selveierleilighet tilhørende sameiet Halvdan hus boligsameie beliggende på Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 12 seksjoner og har felles tomteareal. Felles tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte innerveier, plenarealer og diverse beplantning.

Styreformann: Per Kleiven, tlf: 40029757, mail: per.kleiven@hotmail.com, eller post@halvdanhus.no.

#### Tidligere utført vedlikehold i sameiet:

2011 - Båndtekket tak.

2019 - Bergvarme systemer installert.

#### Planlagt vedlikehold i sameiet:

Utbedring av balkongdekket.

Utbedring av garasjeanlegg og fasader.

#### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## Diverse

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### DIVERSE

Utdrag fra selger egenerklærings skjema:

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade? **Ja, verandaene står på liste for noe utbedring av sprekker**

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? **Ja, el - anlegget i min leilighet ble sjekket i 2024, alt i orden.**

Vaktmestertjenester i sameiet utføres av Bygårdsservice AS.

Naturlig ventilasjon gjennom vinduer og kullvifte på kjøkken.

Felles vaskerom og tørkerom i kjeller.

Sikringssskap i oppgangen utenfor døren.

Internett leverandør er Telia.

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

## **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnbokblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1935/990646-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 21.03.1935  
Overført fra: 0301-212/192  
Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990647-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 26.03.1935  
Overført fra: 0301-212/192  
Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990648-1/105 Bestemmelse om veg 28.03.1935  
Overført fra: 0301-212/192  
Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990649-1/105 Bestemmelse om vannledn. 13.04.1935  
Overført fra: 0301-212/192  
Gjelder denne registerenheten med flere

1936/300482-7/105 Erklæring/avtale 30.01.1936  
FELLES SENTRAL OG FYRINGS- OG VARMTVANNSANLEGG OG VASKERIANLEGG.  
GJENSIDIG PANTERETT FOR FELLESUTGIFTER.  
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/514865-3/105 Pantsettelseserklæring 05.09.1973  
BELØP: NOK 10.000  
Panthaver: Halvdan-Hus Administrasjonsselskap  
Lnr: 1104069  
PANTSETTELSESERKLÆRING  
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 70000  
UTEN OPPTRINNSRETT  
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/514865-2/105 Seksjonering 05.09.1973  
opprettet seksjoner:  
snr: 8  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 1/12  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

## **Kjøpsvilkår**

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 172 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 900 000,-))

-----  
kr 173 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 073 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 082 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 1 (Kr.32 950)

Visningshonorar (Kr.3 950)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 900 000,-) (Kr.75 900)

Totalt kr. (Kr.139 065)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

50-24-0204

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på [eie.no](http://eie.no) eller

ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter

etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Org. nr: 945064358  
Griniveien 10  
0756 Oslo  
Tlf: 22 51 11 11

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Synnøve Nyhagen  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 92 06 54 82 / E-post: [sn@eie.no](mailto:sn@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



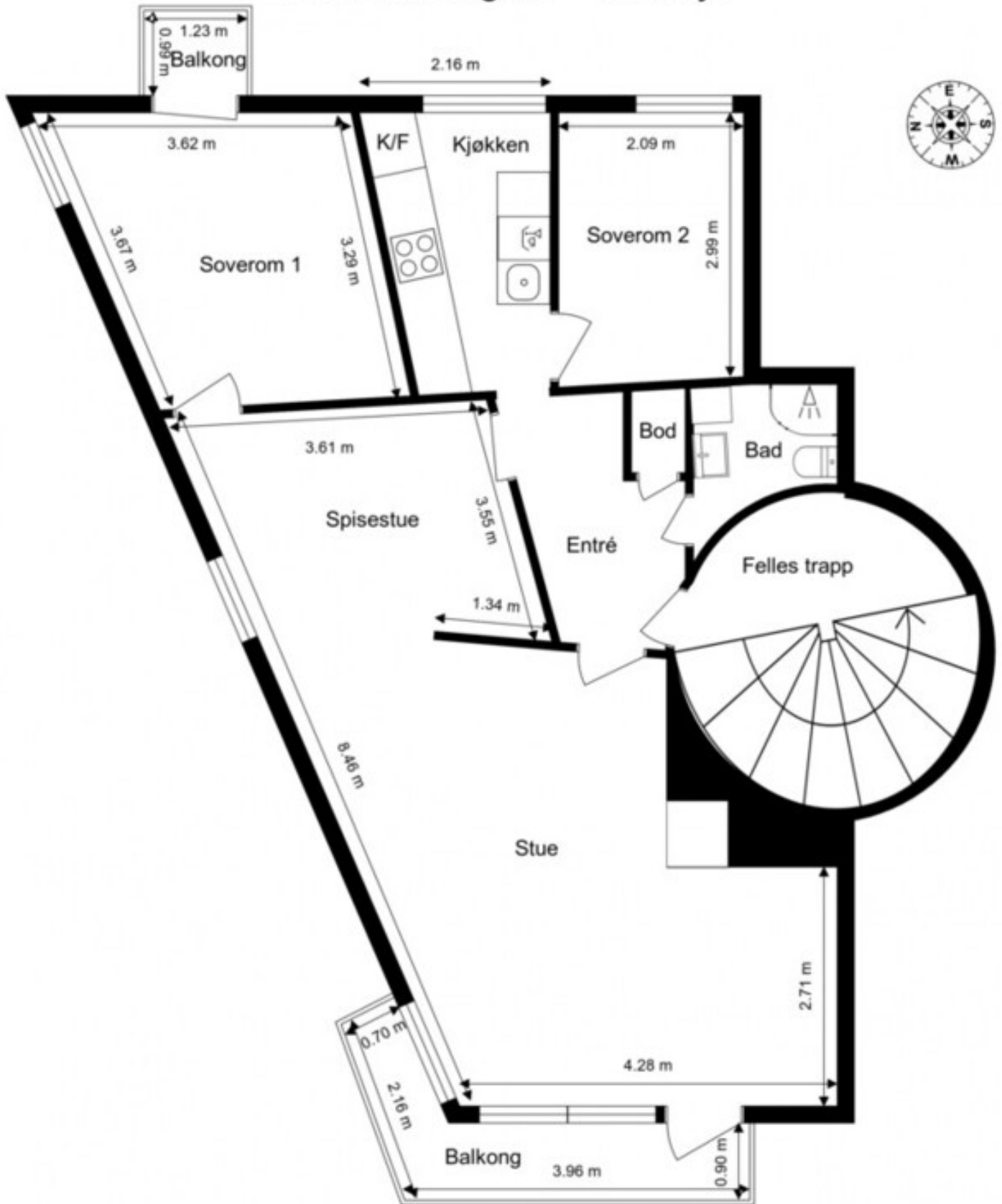






# Drammensveien 115B, 0273 OSLO

## Selveierleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15061487

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



























































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



















# DET VAR

# SKJE

**Drammensveien 115 B, m**

Månen lyser opp bygatene i Oslo. Rundt midnatt kommer Tore Gjelsvik gående ned Halvdan Svartes gate. Han er medlem av Hjemmefrontens sentralledselse og skal gå i dekning for Gestapo. Gjelsvik låser seg inn i Drammensveien 115 B og går vindeltrappen opp til tredje etasje. Han har så vidt hengt fra seg yttertøyene da det ringer på døren. På denne tiden av døgnet kan dette kun bety én ting: At det er i vanskeligheter.

Tore åpner ikke døren, men den blir raskt dirket opp og tre statspolitimenn står opp og kommer inn i leiligheten. Gjelsvik blir lagt i bakken, og deretter slått og sparket. Politiet bruker alle midler for å få Gjelsvik til å snakke. De lover at han skal få slippe dersom han er samarbeidsvillig, men Tore forblir taus. Med sin sentrale rolle i motstandsbevegelsen, og med hans innsikt i Milorg og den hemmelige etterretningsorganisasjonen XU, vet Tore at han bare har én utvei. Han må flykte, selv om risikoen for å bli skutt og drept er stor.

Under et opphold i forhørene går en av betjentene til telefonen for å ringe ettersøkningsavdelingen for å åpne et låst rom. Gjelsvik benytter muligheten til å rømme. Han reiser seg brått og stuper ut i entreen. Han får noen sekunders forsprang og klarer å lukke stuedøren med en hånd, samtidig som han åpner ytterdøren ut mot oppgangen med den andre. I det Gjelsvik løper ned oppgangen skyter betjentene etter ham og han blir truffet i skulderen. Gjelsvik løper ned Drammensveien, gjennom Madserud allé og gjennom Frognerbekken til Frognerparken.

Gjelsvik kommer seg til slutt usett frem til en ny dekkleilighet i Bogstadveien. Han får tømt for kompromitterende papirer. Han får senere legehjelp av lege Einar Land-Hansen i Sorgenfrigaten. Gjelsvik mottok senere utmerkelsene; ridder 1. klasse av St. Olavs Orden og kommandør av St. Olavs Orden som «belønning for utmerkede fortjenester av fedrelandet og menneskeheten».



# HER DET DDE

mandag 22. januar 1945

de  
e og  
og  
t når  
han

orm-  
tiet  
unna  
i  
et-  
elv

er et  
an

t til  
tjene  
opp

som  
Hel-

ng for



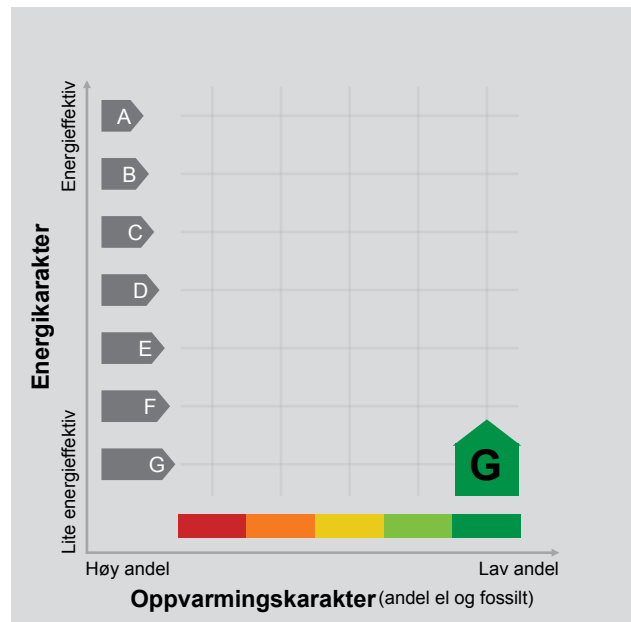
*Tekst og foto hentet fra boken: "Det var her det skjedde, Oslo under andre verdenskrig - sett i dag med" med tillatelse fra forfatter Ottar Samuelson*

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Drammensveien 115B
Postnummer	0273
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80497237
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-15304
Dato	26.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1935
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## **Brukertiltak**

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 18: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 20: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 21: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetning og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### **Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 26: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 27: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 29: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Drammensveien 115B  
0273 OSLO  
Gnr./Bnr.: 212/192  
Seksjonsnr. : 8  
Oslo kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 78 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 78 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 04.09.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	04.09.2024
Referansenummer	15061487
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0204
Hjemmelshaver/selger	Nina Lill Øiseth
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Nina Lill Øiseth
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	06.09.2024 21:11

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Drammensveien 115B
Postnummer/sted	0273 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/192
Seksjonsnr.	8
Tomt	Eiet tomt: 920 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1935		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende sameiet Halvdan hus boligsameie beliggende på Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 12 seksjoner og har felles tomteareal. Felles tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte innerveier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligblokk over tre etasjer samt underetasje. Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Valmtak i trekonstruksjoner (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979. Balkongdør med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje med adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bod, stue, spisestue, kjøkken to soverom og bad. Utgang fra stue til vestvendt balkong og utgang fra soverom 1 til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
		Annet	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	72			72	6
	Entré, stue, spisestue, kjøkken, bod, bad og to soverom.				To balkonger
Kjeller		6		6	
		To boder.			
SUM	72	6		78	6
<b>Total bruksareal: 78 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong ved stue er oppmålt til 5 m<sup>2</sup> (TBA).  
Balkong ved soverom 1 er oppmålt til 1 m<sup>2</sup> (TBA).  
Boder i kjeller er oppmålt til 1 og 5 m<sup>2</sup> (BRAe).

Ifølge selger er det felles vaskerom og tørkerom i kjeller.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 71 m<sup>2</sup> P-ROM og 1 m<sup>2</sup> S-ROM. S-rom består av innvendig bod.

# Rapport

## Våtrom

Bad fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og metall. Avløpsrør av plast. Avtrekksventiler plassert på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrrert komfyr og oppvaskmaskin i benk. Nedfelt platetopp. Frittstående kjøleskap med fryserdel. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Ventilasjon

Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.



TG 2

Vannrør

Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid

Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater og downlights. Slette innerdører og innerdører med glassfelter. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming og vedfyring.




TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.  
Åpen peis i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling      |      Ingen merknader i rommene som er målt.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Stoppekraner er plassert på kjøkken og bad.  
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran

 **TG 2**      Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

I stue er takhøyden målt til 2,55 meter og på er takhøyden målt til 2,56 meter.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert felles trappegang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås.

Vinduer med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979.

Balkongdør med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra 1979.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Selger informerer om at ett vindu i stue er punktert. Vindu bør utbedres.

Dører

Balkongdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på 1 m<sup>2</sup>.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglstein og metall. Rekkverkshøyde er målt til 83 cm. Gulvoverflater av synlig betong.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 5 m<sup>2</sup>.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglstein og metall. Rekkverkshøyde er målt til 82 cm. Balkongen har markise.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 17.01.2024.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 26.08.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

KURSFORTEGNELSE		SIKKING	LEDNING	KLEMMER
DRS	NR.	AMPERE	mm <sup>2</sup>	NR.
	1		2x32	2x6
	2		2x10	2x6
	3		2x10	2x15
	4		2x10	2x15
	5		2x10	2x4
	6		2x10	2x15
	7			
	8			
	9			
	10			
	11			
	12			
	13			
	14			
	15			
	16			
	17			
	18			
	19			
	20			
	21			
	22			
	23			
	24			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240204		
Adresse	Drammensveien 115B				
Postnr.	0273	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Nina Lill	Etternavn	Øiseth		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar Litt fukt i kjeller under jordvarmeboringen, vifter ble satt inn så ingen fukt nå, meg bekjent

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

Nei  Ja

Kommentar Litt dårlig trekk



7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Verandaene står på liste for noe utbedring av sprekker
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar EI - anlegget i min leilighet ble sjekket i 2024, alt i orden
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ansørdelse  
6. Sept.



1

Duplikat sendt Brandchefen.

### Ekspedisjons-Dokument

angående Våringshus

på matr.-nr. III. Braumensveien F. 1

**115**

Innlevert 20 oktober 1934 Attestert 28/10-34

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende 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 29/10-34

*A. S. Mølland*  
Reg. chefen [r. nr. Da. or. III]  
mott. 26. OCT. 1934

Opmålings j. nr. \_\_\_\_\_  
nr. 24 OCT. 1934

Sendes hr. reguleringschefen  
Grensene for nr. III Braumensveien  
er vist med blått på situasjonsplanen Bl. 1.  
Der er avholdt kart-førelsing over tomten for hus. F. 1  
med målebrett og er ikke utført.

Oslo 29/10-34  
*Sveinsson*

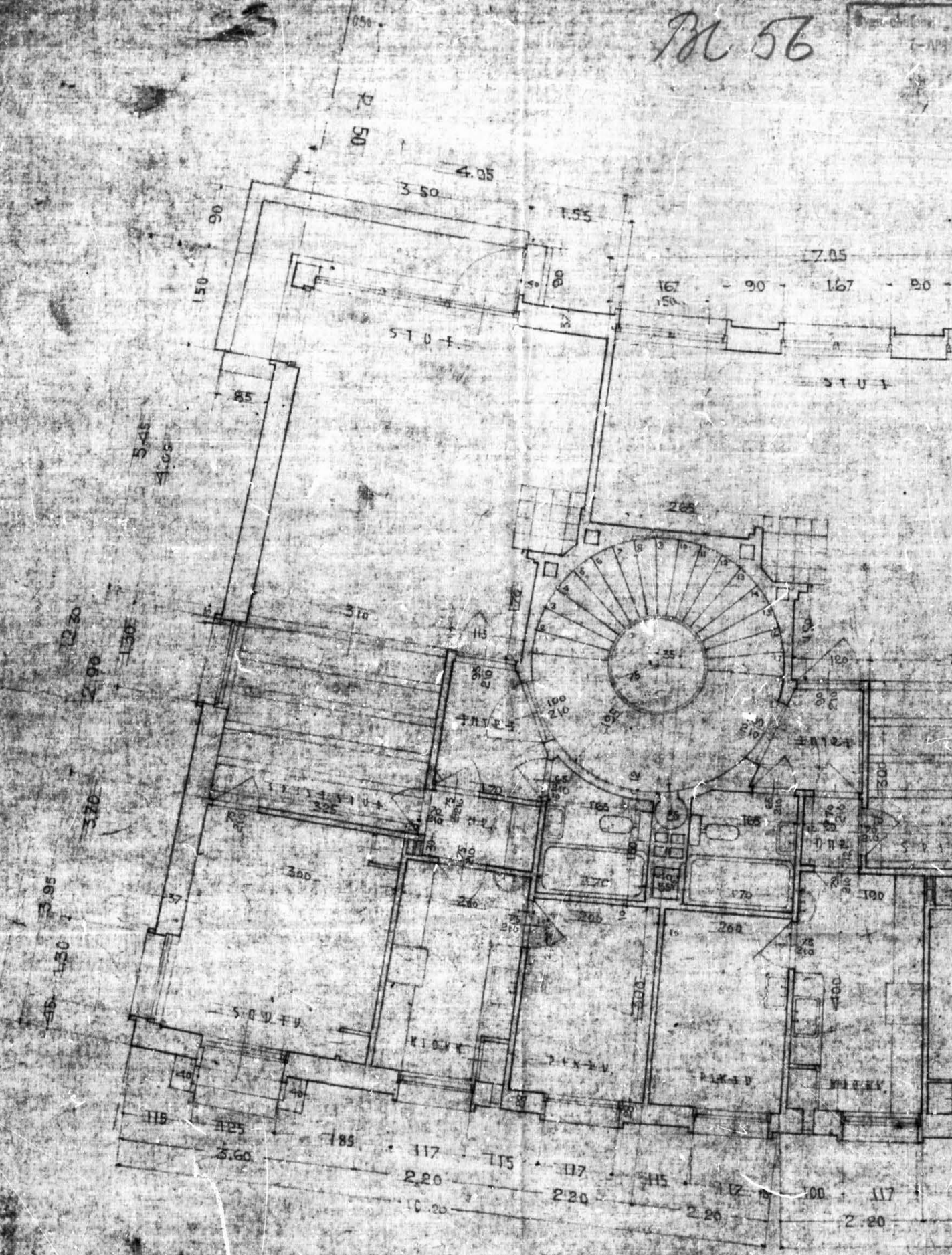
*A. S. Mølland*

Ξ

# Premium rådgivning

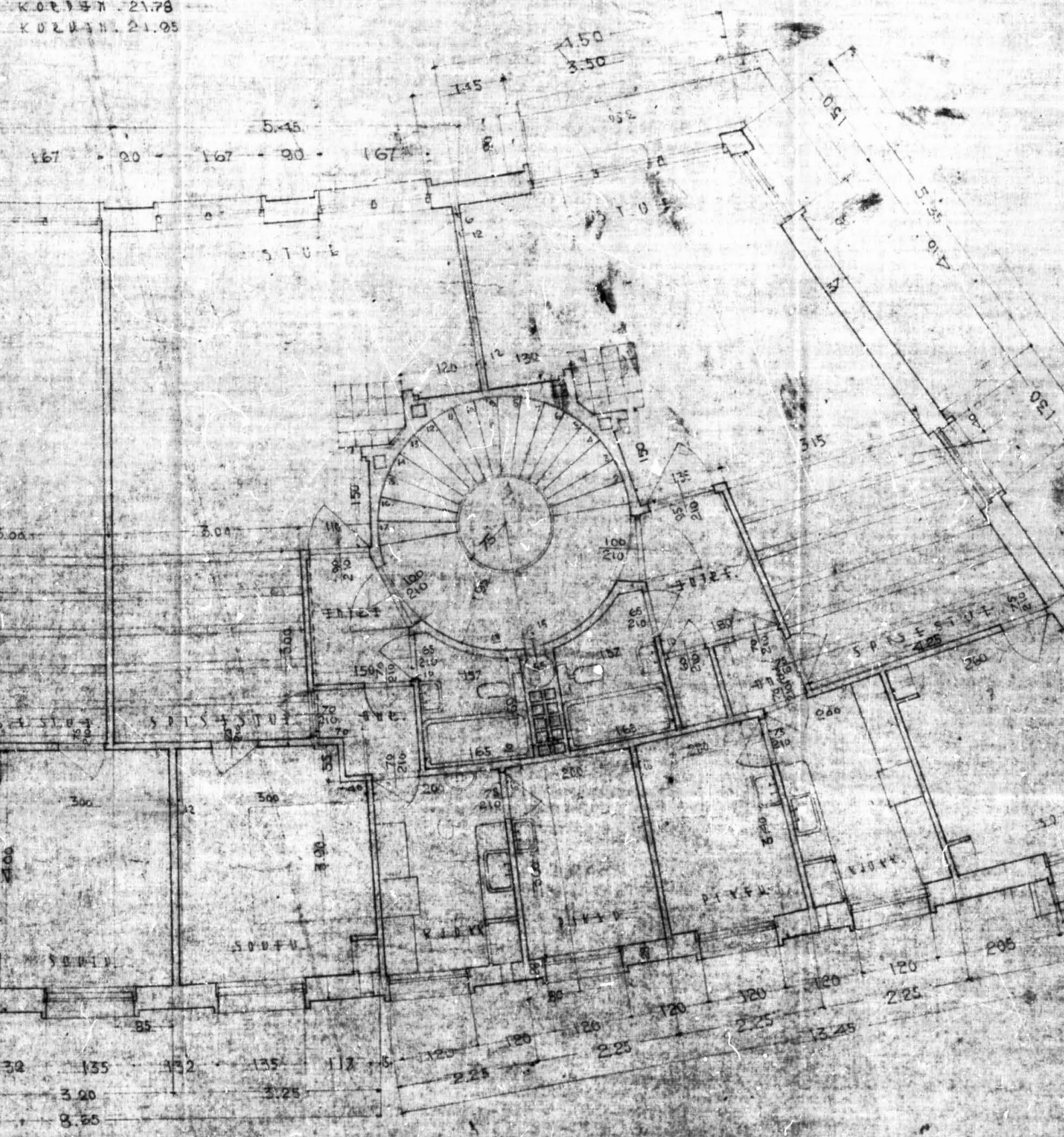
EIE eiendomsmegling

Pl 56



1886/134

KORVAH. 21.78  
KORVAH. 21.05



KORVAH. 31.00  
KORVAH. 32.30

In-Vest Eiendomsmegling AS  
Griniveien 10

0756 Oslo

Att.: Ida Lundøy Pedersen

e-post; [ilp@eie.no](mailto:ilp@eie.no)

Oslo, den 28 august 2024

**DRAMMENSVEIEN 115 – SALG AV SEKSJON NR 8 – Nina Lill Øiseth.**

Vedlagt oversendes regnskaper for 2023, vedtekter og husordensregler.

Husleien utgjør kr 3 100,-, fyring a konto kr 1 613,-, innbetaling til vedlikeholdsfond kr 670,-, balkongfond kr 22,-, garasjefond kr 0,-, dugnadsgebyr kr 83,-, innbetaling andel lån kr 0,- totalt pr måned kr 5 488,-. I husleien er inkludert varmt vann, oppvarming, kommunale avgifter, forsikring gården, vaktmestertjeneste, kollektiv-TV og bredbånd, brøyting- og strøing, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm.

Forretningsfører har ikke oversikt over kjeller- og /eller loftsbod til seksjonen. Det følger ikke med garasjeplass/biloppstillingsplass og ladestasjon. Det er ikke mottatt nabovarsler eller registrert offentlige pålegg pr d.d.

Styrets leder er Per Kleiven, e-post; [per.kleiven@hotmail.com](mailto:per.kleiven@hotmail.com). Det kreves styrets samtykke ved overdragelse.

Vaktmester er Bygårdsservice AS.

Gården er forsikret i IF, polise nr. SP 445427. Det er ikke tegnet egen forsikring for husleietap.

Sameiet har et annuitetslån med flytende rente i DnB, nr 1213 88 88299. Lånet ble tatt opp 30 november 2019 og løper i 20 år. Pr august 2024 utgjør lånet kr 916 000,-.

Det er anledning for seksjonseier å innbetale seksjonens andel av lånet. Seksjonseier har innbetalt sin andel.

Andel formue pr 31.12.23, kr 61 689,-. Andel gjeld pr 31.12.23 kr 19 817,-.

Pr. 1 august 2024 er selger a jour med fellesutgiftene.

Det er ingen begrensninger med utleie og på juridiske personer.



**ADVOKAT**  
**DAG ERLANDSEN**

Ligningsverdi ukjent.

Husdyrhold, se vedtekter, ikke til sjenanse.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene. Org nr. 914 150 736.

Faktura 455 for megleropplysninger og faktura 456 for eierskiftegebyr sendes i egen e-post.

Jeg ber om at faktura 456 sendes oppgjørsansvarlig hos dere, og blir innbetalt i forbindelse med oppgjør av leiligheten. Faktura 455 betales til forfall.

Det gjøres oppmerksom på at faktura for brensel for året 2023/2024, blir avregnet og sendt seksjonseierne i løpet av høsten 2024.

Vennlig hilsen  
for adv. Dag Erlandsen

Vigdis N Erlandsen  
(s)

# Vedtekter for Administrasjonsselskapet HALVDAN- 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 Svartegate 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 Svartegate 1 B

## § 3

Hver seksjon består av en 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 Svartegate 1 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 pantessikkerhet i hver seksjon med kr. 30.000,-. Pantessikkerheten skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid. Pantessikkerheten 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 til 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 kan 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 I 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 besørgeres 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 avgrensning 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 godkjenning dersom det er nødvendig. Det er heller ikke anledning til å dele opp bruksenheten med henblikk på utleie av hybler.

Fellessanleggene 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, entreogg balkongdører. Seksjonseieren skal uten ugrunnet opphold varsle Sameiets styre skriftlig om uregelmessigheter i tak, vegger eller gulv.

For avløpssystemet stopper det felles vedlikeholdet ved stakelum 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.

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.	Sameiebrøk	Bruksenhetens Nto. Grunnflate	Balkongens areal		Garasje
					Nto.	Bto.	
<u>Drammensveien 113</u>	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
			<u>6</u>	<u>583 kvm</u>			
<u>Drammensveien 115</u>	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 "	
			<u>12</u>	<u>774 kvm</u>			
<u>Halydan Svartestgt. 1 B</u>	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
			<u>6</u>	<u>631 kvm</u>			

(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 oppkreivingsgebyr. 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 sameienens 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. I 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 førstkommande 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:

1. 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/bestyrrelse. 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 1. oktober 1973 og senere endret i sameiermøte 11.4.1988,30.3.1995,23.3.1999,22.3.2004 .

*Arbeid*

HUSORDENSREGLER FOR ADMINISTRASJONSSKAPET 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 Svartegate 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 samleplatsen. 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 tork.
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 farge 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.  
Trappegang 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. Soppelsjakter er satt ut av funksjon og må derfor ikke benyttes. Soppelrommene 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<sup>00</sup> og klokken 06<sup>00</sup> på hverdager og kl. 09<sup>00</sup> 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, boring 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 instruksjoner 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

**Protokoll fra felles ordinært årsmøte i Administrasjonsselskapet Halvdan Hus, SE Drammensveien 115, SE Drammensveien 113 og SE Halvdan Svartes gate 1b den 29. april 2024**

**1. Konstituering**

Styreleder Per Kleiven åpnet møtet, ønsket velkommen og refererte innkallingen. Det var ingen bemerkninger til innkalling, dagsorden og måten møtet avholdes på. Møtet ble erklært for lovlig satt.

14 seksjoner var representert, hvorav 3 hadde gitt fullmakt.

Styreleder Per Kleiven ble valgt som møteleder. Forretningsfører ble valgt til å føre protokollen. Kjersti Røken ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

**2. Administrasjonsselskapets årsoppgjør 2023**

Resultatregnskap 2023 og balansen pr. 31.12.23 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 2024**

Driftsbudsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning

**5. Valg av nytt styre**

Det sittende styret tok gjenvalg og består av:

Fra Drammensveien 115:	Helene Trengereid	Styremedlem
Vararepresentant:	Kjersti Røken	
Fra Drammensveien 113:	Per Kleiven	Styremedlem
Vararepresentant:	Jan E. Sikkeland	
Fra Halvdan Svartesgt. 1B	Bjørn Andreassen	Styremedlem
Vararepresentant:	Hans Jelle Berg	
Som styreleder ble valgt:	Per Kleiven	

**6. Andre saker fremmet av styret**

• **Betaling for individuell bruk av fellesstrøm**

Styret redegjorde for saken og for plan og hvorledes individuell betaling skal gjennomføres.

Som en interimsløsning ble det foreslått at for 2024 betaler;

- Sameiet dekker 20% av strømkostnadene for vaske-/tørkerom, de øvrige 80% dekkes av de seksjonseiere som har vaskemaskin i Drammensveien 115.
- De sameiere som har installert el-apparater i boder og/eller garasjer, betaler en andel av strømkostnadene med forfall 1. desember

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

Per Kleiven /sign

Kjersti røken /sign

# ADMINISTRASJONSSSELKAPET HALVDAN-HUS

Organisasjonsnummer 990 269 602

## INNKALLING TIL FELLES ÅRSMØTE

I

ADMINISTRASJONSSSELKAPET HALVDAN HUS  
SE DRAMMENSVEIEN 113, SE DRAMMENSVEIEN 115,  
SE HALVDAN SVARTES GATE 1B

Årsmøtet avholdes mandag 29. april 2024 kl. 19.00  
i Frogner Menighets Hus Schafteløkken,  
Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 Oslo

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og representant til å undertegne protokollen
2. Årsoppgjør 2023 omfattende, resultatregnskap 2023, balanse pr. 31.12.23 og revisors beretning. Dokumentene følger vedlagt
3. Fastsettelse av honorarer.
4. Budsjett 2024 Budsjettforslag vedlegges.
5. Valg av styre
6. Sak fremmet av styret:

- Betaling for individuell bruk av fellesstrøm

*Administrasjonsselskapet Halvdanhus har flere strømabonnementer i tillegg eierseksjonenes egne abonnementer. Dette går til gårdslys ute samt oppganger og kjellere. I tillegg egne abonnementer for fyrrom og vaskekjeller.*

*Alt dette er betalt av felleskapet gjennom mange år, uten at en fair og logisk ordning er kommet på plass. Styret ønsker å rydde opp i dette, slik at eksisterende og fremtidig individuell bruk av fellesstrøm blir belastet den enkelte. Det vil bli delt inn i 3 områder: 1) billading, 2) bruk av vaskemaskiner og tørkerom, 3) elektriske artikler i bod/garasje.*

*Billading vil gjennomføres ved at hver enkelt betaler etter forbruk samt andel økt nettleie. Den øvrige bruken vil betales etter estimert forbruk.*

*Styret vil redegjøre for plan for dette og hvordan dette vil gjennomføres.*

Oslo, den 16. april 2024

For styret i Administrasjonsselskapet Halvdan-Hus

Dag Erlandsen

Advokat/forretningsfører

Ullernfarete 14c - 0281 Oslo

Tlf. 934 33 780 e-post [dag.erlandsen@ader.no](mailto:dag.erlandsen@ader.no)

---

Klipp her

### FULLMAKT

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

Oslo, den.....2023

.....  
(signatur)

Adminstrasjonsselskapet  
HALVDAN-HUS  
org.nr 990 269 602  
RESULTATREGSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
A-konto innbetaling fellesutgifter		-1 019 944	-886 995
Garasjetilskudd		-3 029	-3 029
Innbetaling asfaltering/takarbeider		-161 748	0
Innbetaling el-billading		-141 525	0
Innbet lån bergvarme		-95 876	-244 209
Dugnadsinnbetaling		-8 916	-9 416
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>-1 431 038</b>	<b>-1 143 649</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Kommunale avgifter		268 544	225 840
Gårdslys		22 496	19 070
Strøm		10 912	11 951
Asfaltering/Takarbeider		132 325	0
Kabel-TV		151 883	130 692
Ladestasjon		127 125	0
Andre kostnader	2	29 370	23 423
Leie lokale		6 000	3 000
Forsikringer		202 908	189 855
Styrehonorar	4	20 000	20 000
Revisjon		12 250	11 500
Førr.fører honorar		65 000	63 200
Andre honorarer		17 980	16 250
Arb.avgift	5	2 820	2 800
Mobilnett		8 756	0
Vaktmestertj/Renhold		198 673	184 040
Vedlikehold felles		144 088	63 513
Bankomkostninger		2 763	2 402
<b>SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>1 423 893</b>	<b>967 536</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER:</b>		<b>1 423 893</b>	<b>967 536</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 145</b>	<b>-176 113</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Renteinntekter		-12 075	-3 609
Renter av banklån		63 809	44 635
Gebyr banklån		560	770
<b>Sum finansposter</b>		<b>52 294</b>	<b>41 796</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>45 149</b>	<b>-134 317</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kleiven, Per (08.03.1963), 29.02.2024
- Tempero, Helene Trengereid (30.12.1989), 23.02.2024
- Andreassen, Bjørn (14.04.1965), 26.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

	Note	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
<b>BALANSE</b>			
<b><u>Eiendeler og fordringer</u></b>			
Bankinnskudd felles		133 785	189 811
Bankinnskudd, SE Drammensveien 113		165 477	161 733
Bankinnskudd, SE Drammensveien 115		164 749	161 021
Bankinnskudd, SE Halvdan Svartes gt 1 B		182 078	177 958
Bankinnskudd Garasjekonto		19 588	19 144
Dnb - konto felles		585 754	599 437
Bankkonto skattetrekk		1 020	1 020
Restanser fordring på seksjon		10 587	1 743
Andre forsk.bet kostnader		179 000	0
Varmeregnskap - påløpte kostnader		38 492	86 877
<b>Sum eiendeler og fordringer</b>		<b>1 480 530</b>	<b>1 398 744</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Disposisjonsfond SE Drammensveien 113	7	-167 275	-100 335
Disposisjonsfond SE Drammensveien 115	8	-265 536	-208 147
Disposisjonsfond SE Halvdan Svartes gt 1 B	9	-196 658	-143 358
Disposisjonsfond Garasjer	10	-45 123	-42 644
<b>Sum individuelle disposisjonsfond</b>		<b>-674 592</b>	<b>-494 484</b>
<b>Disposisjonsfond felles pr 1 januar</b>		<b>562 197</b>	<b>696 514</b>
Årets resultat		45 149	-134 317
<b>Disposisjonsfond felles pr 31 desember</b>		<b>607 346</b>	<b>562 197</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	3	-937 673	-971 253
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>-937 673</b>	<b>-971 253</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-74 003	-162 137
Avsatt styrehonorar	4	-20 000	-20 000
Påløpt arb avg av styrehonorar	5	-2 820	-2 800
Skyldig avregning varmeregnskap		-131 584	-88 709
Påløpt rente		-4 211	-3 395
Skyldig dugnadsgebyr		-15 000	0
Mellomværende forr fører		0	-105
Forskuddsbet andel fellesutgifter		-50 383	-40 447
Varmeregnskap - innbetalt a konto		-177 611	-177 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-475 612</b>	<b>-495 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>-1 413 285</b>	<b>-1 466 457</b>
<b>SUM GJELD &amp; EGENKAPITAL</b>		<b>-1 480 530</b>	<b>-1 398 744</b>

Administrasjonsselskapet Halvdan Hus

Oslo, den 16. februar 2024

Bjørn Andreassen  
Styremedlem

Helene Trengereid  
Styremedlem

Per Kleiven  
Styreleder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kleiven, Per (08.03.1963), 29.02.2024
- Tempero, Helene Trengereid (30.12.1989), 23.02.2024
- Andreassen, Bjørn (14.04.1965), 26.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

## Administrasjonsselskapet Halvdan-Hus Noter til regnskapet for 2023 org.nr 990 269 602

### 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 rehabiliterings 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

Beverting møte	2 961
Rekvisita, porto, mv	5 280
Bygårdsservice - fjerne grus	3 360
Medlemsskap Huseiernes Landsforbund	1 990
Utsendelse faktura fellesutgifter, inkasso m.v.	8 998
Mekka Media - domene	250
Omk. vedrørende likningsoppgaver	6 531
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>29 370</b>

### Note 3      FORDRINGER OG GJELD

Alle fordringer til betaling innen ett år

Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	697 614
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	240 059
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>937 673</b>

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

### Note 4      STYREHONORAR

Betalt styrehonorar i 2023	20 000
----------------------------	--------

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kleiven, Per (08.03.1963), 29.02.2024
- Tempero, Helene Trengereid (30.12.1989), 23.02.2024
- Andreassen, Bjørn (14.04.1965), 26.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

Avsatt styrehonorar for 2023 som utbetales i 2024 20 000  
Sameiet har ingen ansatte, og har ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 5 ARBEIDSGIVERAVGIFT**

Betalt arbeidsgiveravgift av styrehonorar 2023 2 820  
Avsatt arbeidsgiveravgift for avsatt styrehonorar som utbetales i 2024 2 820

**Note 6 EGENKAPITAL**

Administrasjonsselskapets egenkapital viser et udekket tap forårsaket av dette 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 2024 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 100 335  
Tilført a konto/overført disposisjonsfond 71 856  
Overført fra vedlikeholdskostnader -4 916  
**Saldo 31 desember 167 275**

**Note 8 DISPOSISJONSFOND SAMEIET DRAMMENSVEIEN 115**

Saldo 1 januar 208 147  
Tilført a konto/overført disposisjonsfond 95 772  
Overført fra vedlikeholdskostnader -38 383  
**Saldo 31 desember 265 536**

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

Saldo 1 januar 143 358  
Tilført a konto 60 913  
Overført vedlikeholdskostnader -7 613  
**Saldo 31 desember 196 658**

**Note 10 DISPOSISJONSFOND GARASJER**

Saldo 1 januar 42 644  
Tilført a konto 2 479  
**Saldo 31 desember 45 123**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kleiven, Per (08.03.1963), 29.02.2024
- Tempero, Helene Trengereid (30.12.1989), 23.02.2024
- Andreassen, Bjørn (14.04.1965), 26.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

Til årsmøtet i  
Administrasjonsselskapet Halvdan-hus

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Administrasjonsselskapet Halvdan-hus som viser et underskudd på kr 45 149. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

---

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

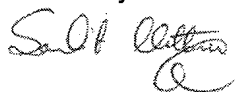


som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16. februar 2024

PKF ReVisjon AS



Sanchit Chattree  
statsautorisert revisor

Halvdan Hus	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024	Forslag
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
A-konto innbetalinger til fellesutgifter	-1 019 876	-1 122 048	øke 10 %
Ekstra innbetaling	0	0	
Innbetaling til lån	-95 688	-109 212	
Overføring fra garasjefond	-3 000	-3 000	
Sum	<u>-1 118 564</u>	<u>-1 234 260</u>	
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>-1 118 564</b>	<b>-1 234 260</b>	
<b>LØNSKOSTNAD</b>			
Styrehonorar	20 000	20 000	
Arbeidsgiveravgift	2 800	2 800	
sum lønnskostnad	<u>22 800</u>	<u>22 800</u>	
<b>ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>			
Revisjonshonorar	12 500	13 500	
Kommunale skatter og avgifter	250 800	280 000	
Forsikring	205 200	220 000	
Strøm gårdslys	20 000	25 000	
Driftsovervåkning bergvarmeanlegg	36 000	38 000	
Honorar forretningsfører	65 000	67 000	
Andre kostnader	35 000	42 000	
Vedlikehold felles	50 000	60 000	
TV/Bredbånd (Antenneavgifter)	147 000	160 000	
Vaktmestertjenester og renhold	204 250	200 000	
Bankgebyrer	2 800	2 600	
	<u>1 028 550</u>	<u>1 108 100</u>	
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>1 051 350</b>	<b>1 130 900</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>-67 214</u></b>	<b><u>-103 360</u></b>	
<b>FINANSPOSTER</b>			
Annen renteinntekt	0	0	
Annen rentekostnad	41 000	67 200	
<b>SUM FINANSPOSTER</b>	<b><u>41 000</u></b>	<b><u>67 200</u></b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>-26 214</b>	<b>-36 160</b>	
Avdrag på lån	50 000	36 000	
<b>Likviditetsresultat etter avdrag</b>	<b>23 786</b>	<b>-160</b>	



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen  
DRAMMENSVEIEN 115B

Dato: 27.08.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86497226  
8015913

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 192

---

Vi viser til bestilling av 20240827 for DRAMMENSVEIEN 115B.

## **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 m<sup>2</sup>**

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

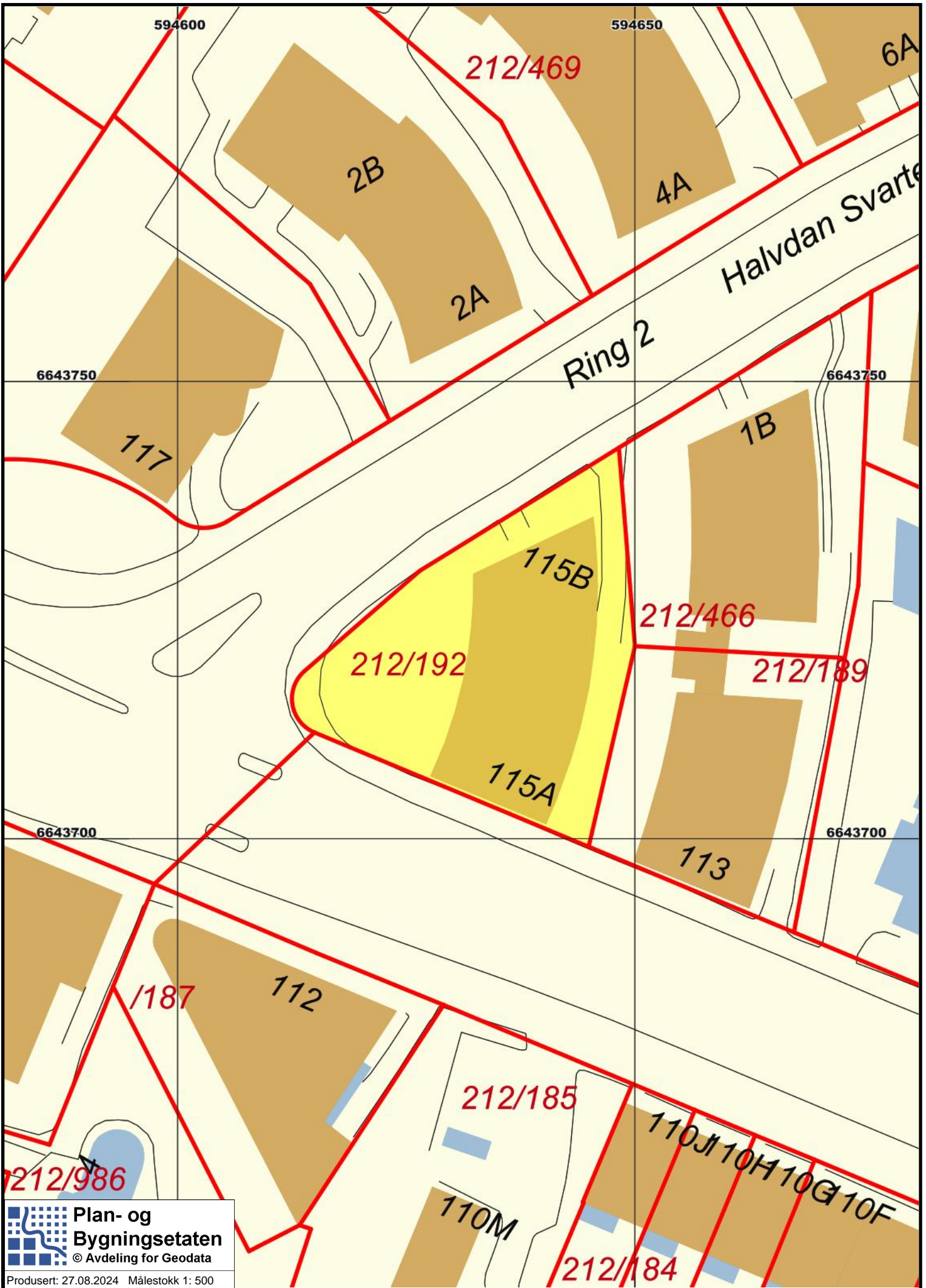


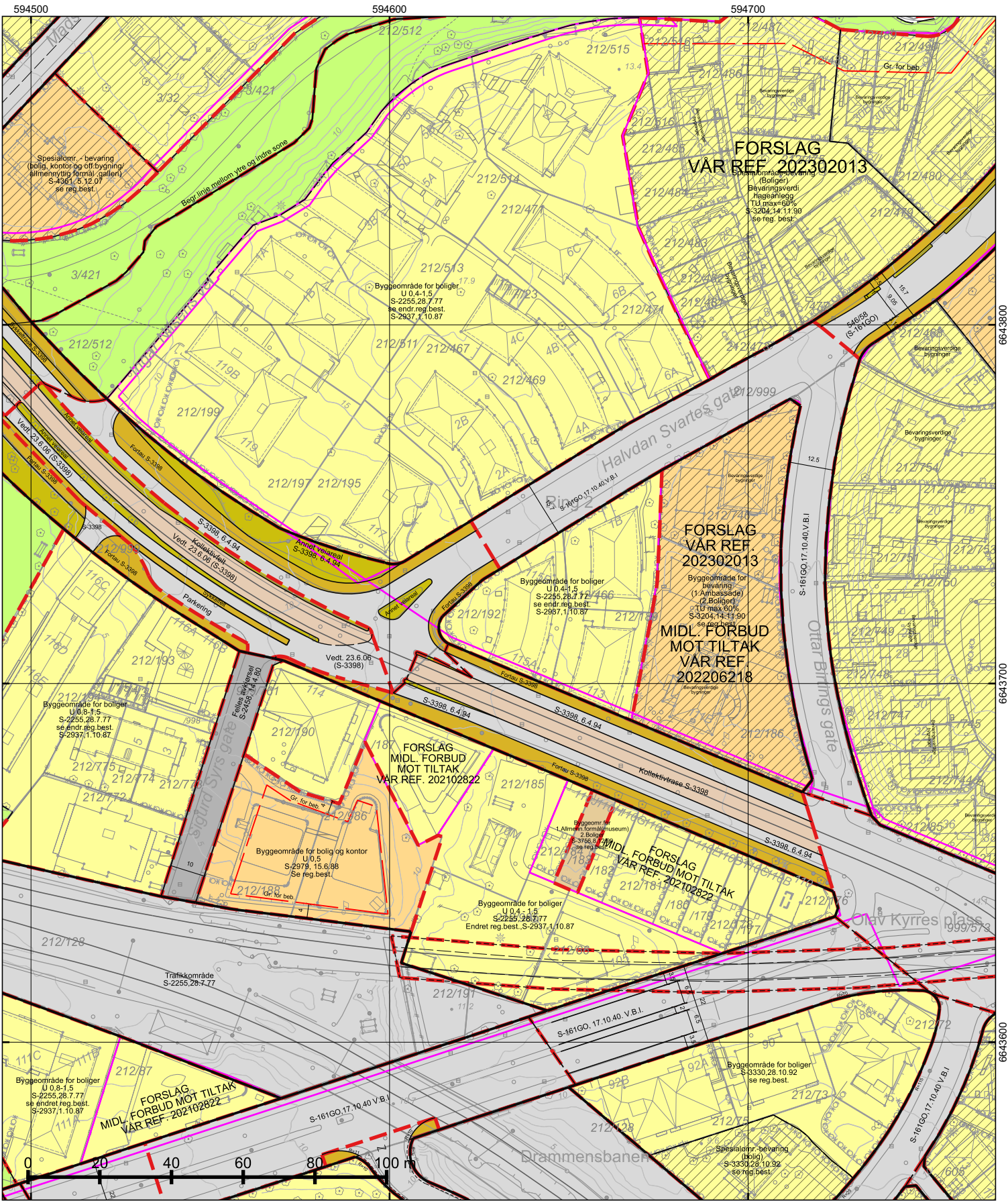
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)


Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



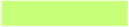
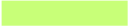







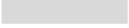


























\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.08.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 133804/ 86497226</p>	<p>Deres ref.: 12943/          WM264_13_3001594</p>	
	<p>Adresse: DRAMMENSVEIEN 115B</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 212/192</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Begrensning av byområde (ytre/indre)
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.08.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

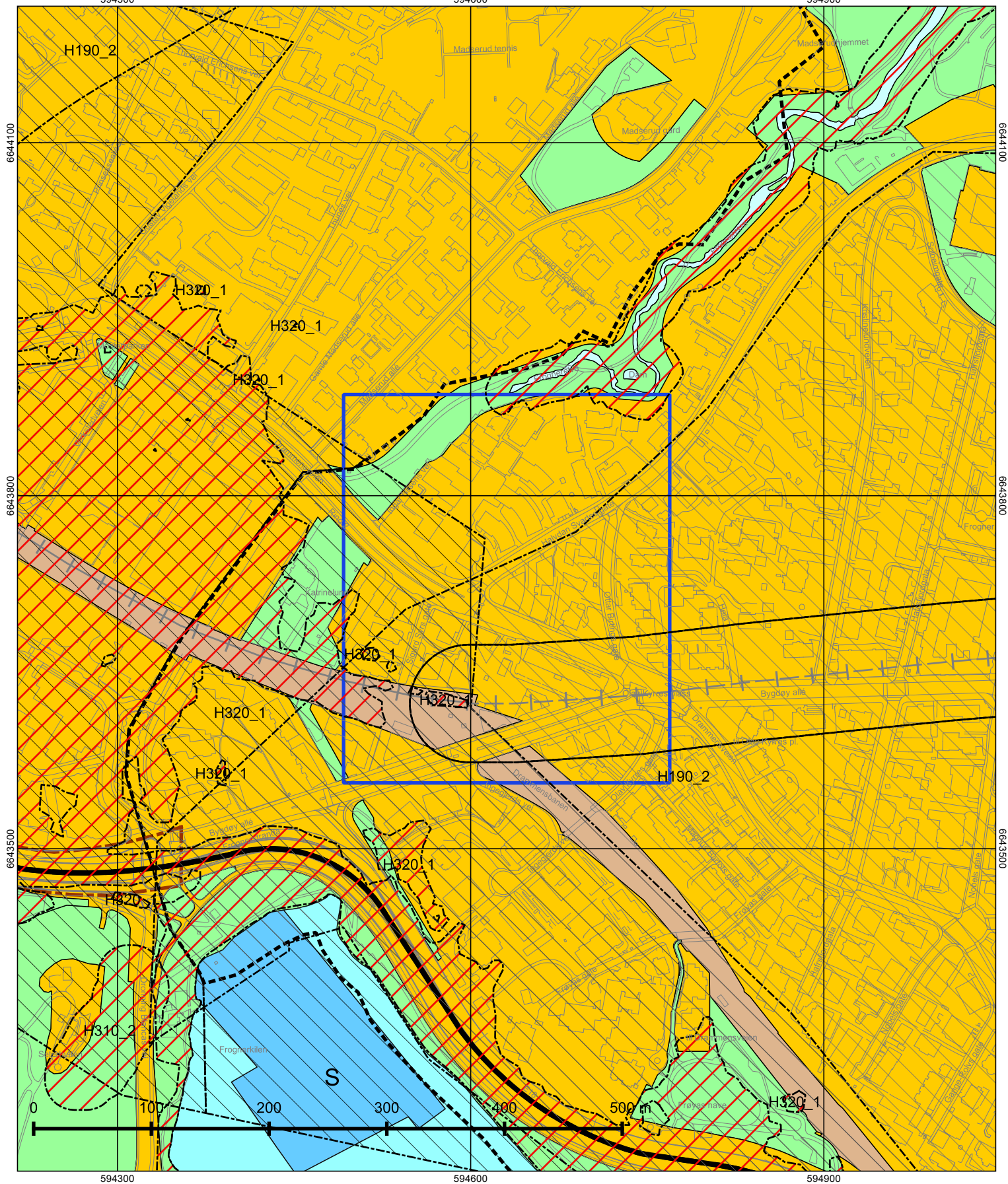
Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 133804/ 86497226	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: DRAMMENSVEIEN 115B	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.

594300

594600

594900



594300

594600

594900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133804/86497226

Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3001594

## 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), fremtidig

—+— 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-2937, 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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentraltbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto: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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.***



## 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.



REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Rv161 Drammensveien mellom Gustav Vigelandts 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 trerækker 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 Vigelandts vei i tråd med forslag til revidert kommunedelplan for Skøyen.

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

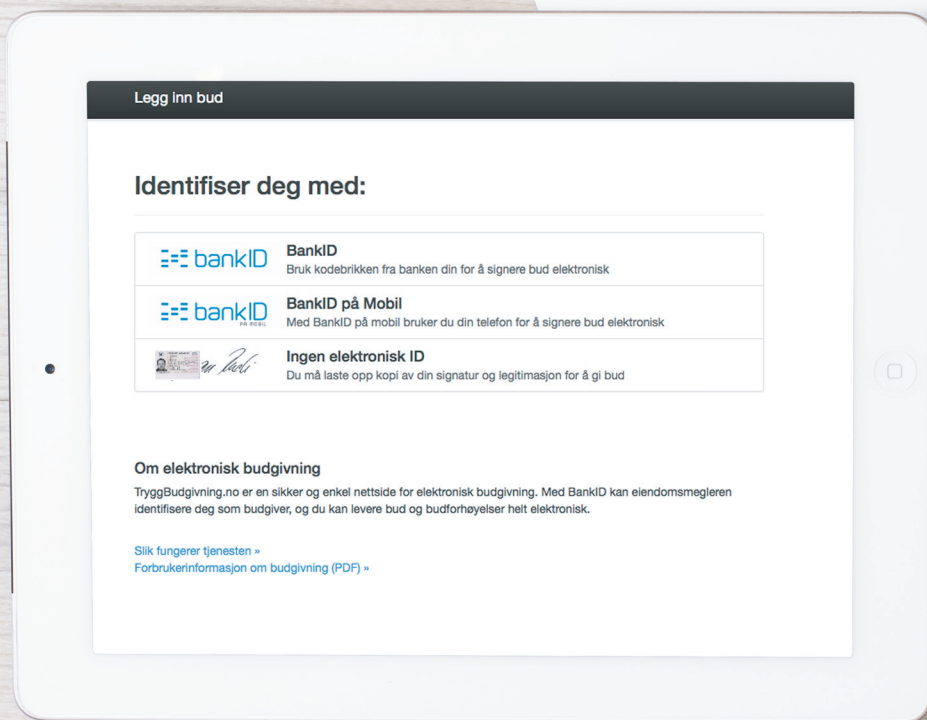
§ 10. Skiltportaler/-galger tillates ikke.

§ 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 godkjenning før arbeidet igangsettes.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3276756/bhzdsvagun>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdifulle vurdering av markedsværdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)