

FROGNER

Drammensveien 93F

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 200 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1732.5 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

156 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

6 356 090,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

3 594,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

28 248,-

BYGGEÅR

1937

BRA-I/BRA TOTAL

64/72 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.





















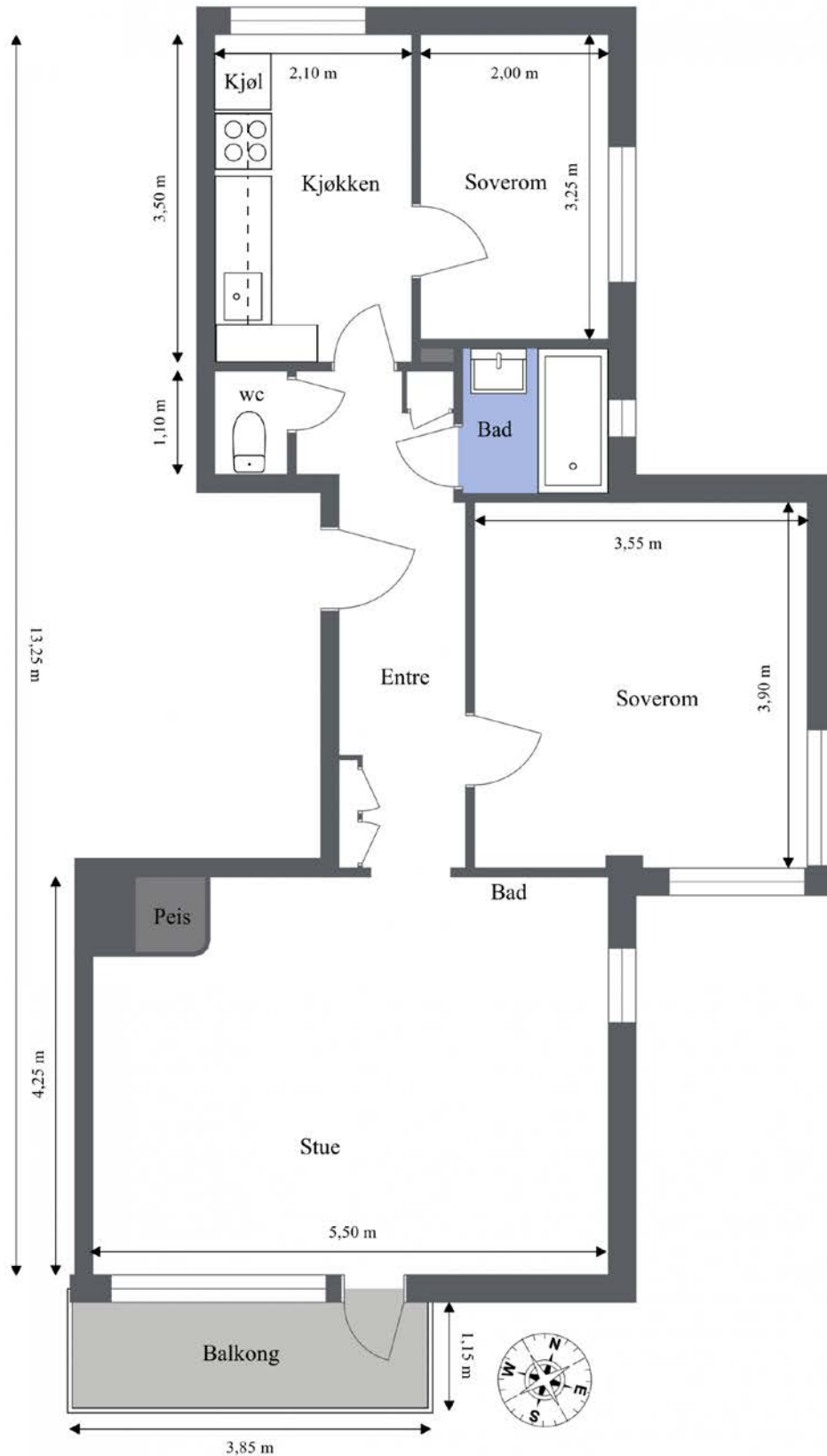




Plantegning



Drammensveien 93F , snr 6

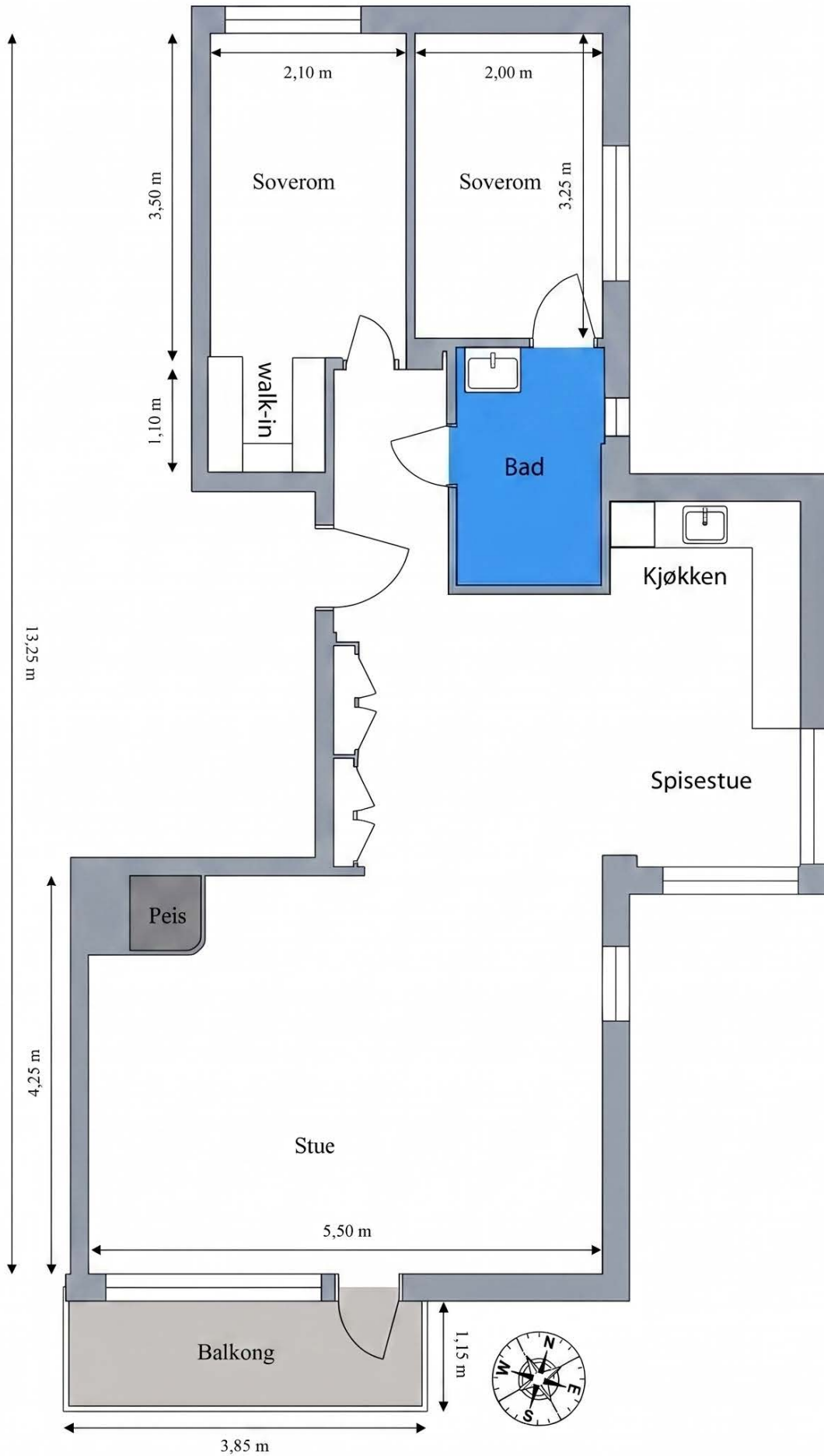


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ALTERNATIV PLANTEGNING



Drammensveien 93F , snr 6



DRAMMENSVEIEN 93F

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 200 000

Omkostning kjøper

6 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

155 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

156 090 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

169 590 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 356 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 369 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

E

stimert totalpris inkl. omk

Kr 6 356 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 594,- pr. mnd

Eiendomsskatt

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

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning

Det er ingen sikringsordning

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har TV- og internettavtale med Telia. Både internett og TV er inkludert i avtalen og dekket gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 28 248 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 717 896 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 871 584 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny

modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Attraktiv og rolig beliggenhet på Skarpsno i bydel Frogner, i et veletablert og ettertraktet boligområde med kort vei til alt Oslo Vest har å by på. Beliggenheten kombinerer grønne omgivelser med nærhet til sentrum, fjorden og et bredt servicetilbud.

Fra boligen er det kort gangavstand til Frogner, Bygdøy allé og Skillebekk med et rikt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter, spesialforretninger og servicetilbud. Området er kjent for sine flotte bygårder, rolige gater og attraktive bymiljø.

I nærområdet finner du også Frognerkilen og sjøpromenaden med flotte gang- og sykkelveier videre mot Bygdøy, Tjuvholmen og Aker Brygge. Her er det gode rekreasjonsmuligheter året rundt, samt flere populære møteplasser langs fjorden. For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i området, blant annet SATS og EVO.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Joker i Drammensveien, samt øvrige dagligvareforretninger på Frogner, Skillebekk og Skøyen. Det er også gode kollektivforbindelser i området med både buss, trikk og

tog fra nærliggende holdeplasser og Skøyen stasjon, som gir enkel tilgang til resten av byen.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no - beboerparkering

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1732.5 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 18/6-40.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

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

Innhold

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 64 m² entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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

Takhøyde 2.60m

Standard

Kjøkken

Eldre utidsmessig innredning med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum.

Baderom

Opprinnelig baderom med flislagt gulv, malte murvegger og panel i taket.

Innredet med innmurt badekar og servant med underskap. Originalt sluk og naturlig ventilasjon.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav.

Innvendige overflater

Oppholdsrom hvor noen rom har originale tregulv og noen eldre (originale) gulvbelegg. Murvegger, hvor noen er kledd med malt strie, ellers har de fleste pusset og malt murverk. Malt, pusset betong i takene.

Toalettrom

Toalettrom med belegg på gulv, malte murvegger og tak.

Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber.

Vanninstallasjoner i leiligheten også originale kobber rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Innbo og løsøre: Leiligheten overtas slik den fremstår på visning.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Bebyggelsen

Veletablert område bestående av kvartalsbebyggelse.

Byggemåte

Frittliggende boligblokk med 3 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfalterte gangveier. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader. Flatt tak tekket med folie/papp. Støpte trapper og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til balkong på 4,4 m² fra stue.

Rekkverk er målt til høyde 0,85m.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Årstall på vinduene er ikke mulig å se. Det antas at de er fra 1990-tallet.

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

- Utvendig > Dører - 2

Årstall på balkongdør er ikke mulig å se. Det antas at de er fra 1990-tallet. Anbefalt brukstid for balkongdører er på ca. 30-40 år.

- Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Innvendige dører

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Oppussing av rommet må påregnes.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en fullstendig rehabilitering av baderommet, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membranløsning og oppgradering av ventilasjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og soppdannelse, samt at dagens løsning ikke tilfredsstillende gjeldende krav til våtrom.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukskvalitet, økt risiko for ytterligere skader og mulig påvirkning på inneklimate.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Øvrig informasjon

Adresse

Drammensveien 93F, 0271 OSLO

Gnr. 212, bnr. 132, snr. 6, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Therese Sofie Aasen

Sameie

Sameiet Drammensveien 93 D-E-F

Organisasjonsnummer: 987600748

På eiendommen er det oppført et boligbygg bestående av 18 leiligheter. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 600 748. Driften baseres i stor utstrekning på frivillig arbeid av styret og beboere.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 3494036

Husdyr: Hundehold er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for huset og de øvrige beboere. Det må særskilt søkes generalforsamlingen om tillatelse. Det er ikke tillatt å holde katt.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets driftsinntekter utgjorde kr 1 038 738 i 2024, hvor hoveddelen består av innkrevde felleskostnader og kapitalinnkalling knyttet til nye inngangsdører. Driftskostnadene utgjorde kr 961 556 og omfatter blant annet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, energi/fyring samt TV og bredbånd. Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 83 162 for regnskapsåret 2024.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det holdes dugnad i sameiet.

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via felles sentralvarme.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-3330. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1936/305731-1/105 27.11.1936 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 132

1936/305733-1/105 27.11.1936 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 132

1937/301635-1/105 14.04.1937 ERKLÆRING/AVTALE
ang. feiing av pipe
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 132

GRUNNDATA

1975/510480-4/105 02.06.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/100
EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 18 SEKSJONER

1975/510480-6/105 02.06.1975 RESEKSJONERING
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 600/9999
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Registrert feil nevner i sameiebrøken

28.10.2020. Arkivref. 20/58737-2

Rettet etter tingl. §18

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Diverse

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

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

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

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjepsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsopp-gaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 62 000,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Relasjonsrabatt kr -12 500,00
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 537,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

10.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

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

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

DRAMMENSVEIEN 93F

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260110	
Selger 1 navn	
Therese Sofie Aasen	
Gateadresse	
Drammensveien 93F	
Poststed	Postnr
OSLO	0271
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Magne Sigurd Aasen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 02260110

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Aasen	d5fbf75471a8bbe09bea2f a3f83280b7606fcc78	28.03.2026 13:09:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260110


- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Drammensveien 93 F, 0271 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 212, bnr. 132, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 15467-2998

Eiendomsverdi ref nr: MY6047

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

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

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

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1930 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har avdekket noen flere symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 og noen TG 3. TG 2 er blant annet gitt pga alder på vinduer, dører, vann og avløpsrør, radiatorer og slitasje av overflater. TG 3 er gitt pga alder og tilstand på baderom og kjøkkeninnredning samt ikke brannsikkert underlag foran peis. Oppussing av boligen må påregnes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

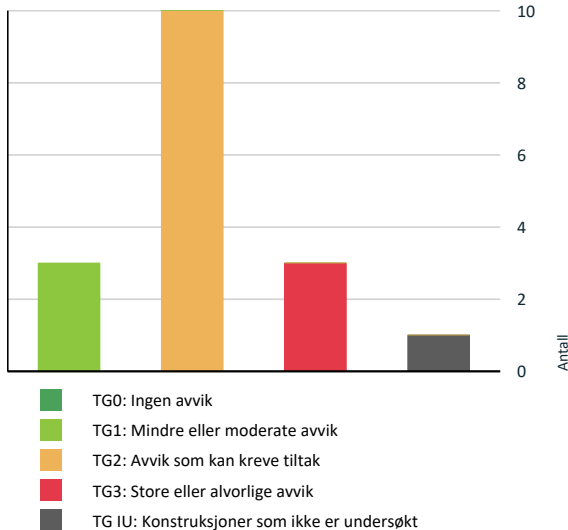
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

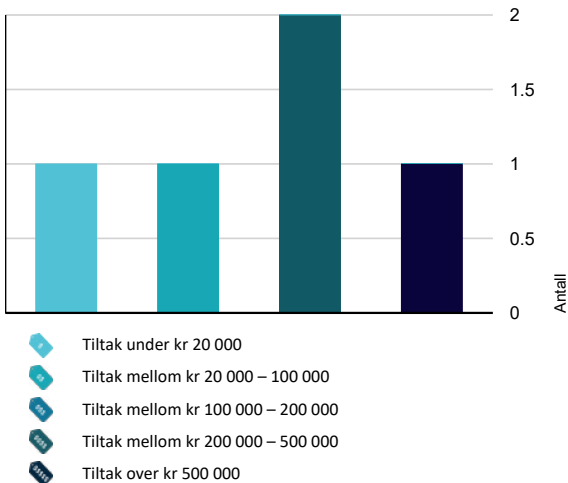
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, i.h.t. vilkår og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1937	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Frittliggende boligblokk med 3 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfalterte gangveier. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader. Flatt tak tekket med folie/papp. Støpte trapper og malte murvegger mellom etasjer. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Årstall: 1937

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årstall på vinduene er ikke mulig å se. Det antas at de er fra 1990-tallet. Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 30 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årstall på balkongdør er ikke mulig å se. Det antas at de er fra 1990-tallet. Anbefalt brukstid for balkongdører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er nå ca 30 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til vendt balkong på 4,4m² fra stue. Rekkverk er målt til høyde 0,85m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom hvor noen rom har originalt tregulv og noen eldre (originalt) gulvbelegg. Murvegger hvor noen er kledd med malt strie, ellers har de fleste pusset og malt murverk. Malt pusset betong i takene.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard. Slitasje utover forventet nivå kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1937

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen peis med ildrom med ildfast stein. Malt murverk som omramming.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet. Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av gulv og alvorlig brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men dørene kan gå noe tregt og utskifting bør påregnes på sikt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjonalitet og økt slitasje, noe som kan føre til at dørene til slutt ikke fungerer som de skal.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Opprinnelig baderom med flislagt gulv, malte murvegger og panel i tak. Innredet med innmurt badekar og servant med underskap. Originalt sluk og naturlig ventilasjon.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

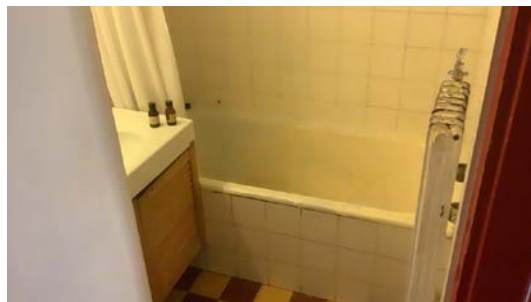
- Andre tiltak:

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig rehabilitering av baderommet, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membranløsning og oppgradering av ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og soppdannelse, samt at dagens løsning ikke tilfredsstillende gjeldende krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre utidsmessig innredning med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukskvalitet, økt risiko for ytterligere skader og mulig påvirkning på innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventilier i vegg.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte murvegger og tak.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utidsmessig toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av rommet må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber. Vanninstallasjoner i leiligheten også originale kobber rør.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrørene bør vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert bokomfort.



TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer slik det er i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via felles sentralvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre radiatorer bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer eller funksjonssvikt, som kan føre til skader på bygningens øvrige konstruksjoner. Ved renovering anbefales det å vurdere utskifting og å sørge for dokumentasjon fra fagperson.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, 40 Amp hovedsikringer, 2x13 og 1x20 Amp kurser og jordfeilvarsler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

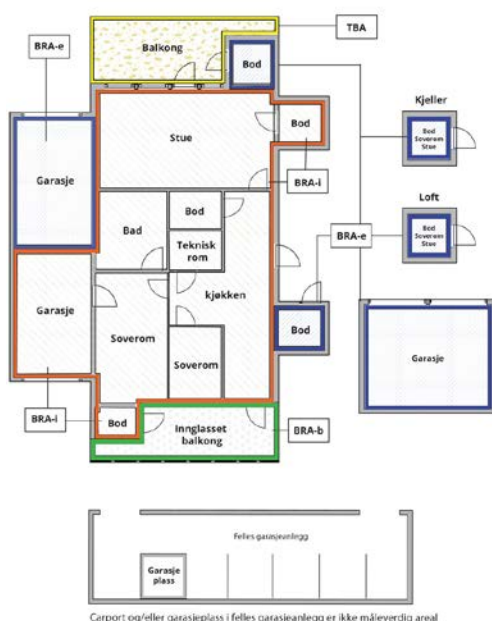
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	4
Kjeller		8		8	
SUM	64	8			4
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.60m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Therese Sofie Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	132		6	1732.5 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Drammensveien 93 F

Hjemmelshaver

Magne Sigurd Aasen (bo)

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Drammensveien
93 D-E-F

Eierandel

600 / 9999

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

987600748

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiet seksjon beliggende i boligblokk på Skillebekk i etablert boligstrøk med bygårder og blokker i kvartalsbebyggelse. Kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler (buss og bytrikk), skoler, forretninger og servicetilbud. Bygdøy Allè, Karenslyst Alle, Aker Brygge og sentrum med variert og spennende servicetilbud i gangavstand. Parker med grøntarealer og friområder i nærmiljøet.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter ansiennitet. Gården har 3 biloppstillingsplasser. Ledig biloppstillingsplass tildeles sameier som bor i sameiet,

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	3494036			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MY6047>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260110 . Vår ref.: 5078-1-06 Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Drammensveien 93 D-E-F
Organisasjonsnr: 987600748
Seksjonseier: Aasen (bo), Magne Sigurd
Medeier:
Leilighetsnummer: 06
Adresse: Drammensveien 93f, 0271 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 212
Bnr. 132

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 3494036.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 594,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 594,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å oppgi eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	605,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	28 248,-
Gjeld:	0,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Aase Margrete Skogvang Strømsodd, e-post: drammensveien-93-d-e-f@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93B

§ 1.

Sameiet Drammensveien 93 B er et administrasjonsorgan stiftet av de tidligere aksjonærer i A/S Drammensveien 93 B, gnr. 212, bnr. 132 i Oslo.

§ 2.

Sameiets virksomhet ledes av et av sameiet valgt styre på 3 medlemmer. Det tilligger styret å treffe avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være forelagt samtlige sameiere og avgjøres ved simpelt flertall på det sameiermøte hvor saken behandles. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Valgbare til styre er eierne av leiligheter, deres ektefeller og myndige medlemmer av deres husstand, dog kan det bare velges en fra hver leilighet samtidig.

Hver leilighetseier har en stemme uansett andelens størrelse. Funksjonstiden for styret er ett år.

§ 3.

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes for hvert kalenderår. Sameierne plikter å innbetale forholdsmessig forskudd til bestridelse av driftsutgiftene. Disse forskuddsbeløp beregnes hvert år på basis av et budsjett vedtatt i sameiermøtet. Det avsettes midler til vedlikehold hvert år. Ubenyttede beløp settes av på en vedlikeholdskonto.

§ 4.

Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned, eller for øvrig når styret finner det påkrevet, eller 2 av sameierne fremsetter skriftlig anmodning herom. Alle sameiermøter må innkalles med minst 8 dagers skriftlig varsel. Sameier kan møte ved fullmektig.

I det faste årlige sameiermøte behandles:

1. Revidert årsregnskap.
2. Budsjett.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Sameierne plikter å følge gjeldende husordensregler. Den enkelte sameier er forpliktet til å gi adgang til leiligheten ved inspeksjon eller takster.

§ 6.

Ved vesentlig mislighold fra beboers side – både av økonomisk og ikke-økonomisk art – kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten og overskjøte seksjonen til en sameiet utpeker eller godkjenner. Det ansees som vesentlig mislighold at andel fellesutgifter ikke betales etter 14 dagers skriftlig varsel. Varslet skal være rekommandert og inneholde meddelelse om at unnlatelse av å betale innen 14 dager fra mottagelsen gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten m.v. etter §-ens 1, setning.

§ 7.

Den enkelt eier har fri rådighet over sin seksjon. Eieren plikter å foreta forsvarlig vedlikehold innenfor sin seksjon og dekker dette selv. Eieren har felles bruksrett til den felles tomt. Den enkelte seksjonseier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som man har etter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

§ 8.

Seksjonseieren har rett til å overdra sin seksjon med de rettigheter og forpliktelser som følger av disse vedtekter. Utleie er tillatt. Leilighetseieren er fullt ansvarlig for at leieren følger ordensreglene. Ved enhver overdragelse skal melding sendes til styret, og det samme gjelder ved eventuell utleie.

§ 9.

Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte på sameiermøte.

§ 10.

Hvis annet ikke følger av nåværende vedtekter, kommer lov av 4. mars 1983 nr. 7 til anvendelse.

**ORDENSREGLER
FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 B**

(sist endret 16.06.2020)

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, samt felles kjeller og kjellerganger må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohaver, støvler, sportsartikler, barnevogner og lignende.
2. Balkonger og terrasser må ikke belemres med tunge gjenstander. Tildekking av balkong/terrassegulv med kunstgress, tepper o.l. er forbudt. Møbler må ha avstand mellom møbelet og gulvet. Blomsterkasser og potter kan ikke stå direkte på gulv. Alt dette for at det ikke skal danne seg kondens/fukt som vil skade balkonggulvet. Fakler skal ikke stå på gulv. Varmen ødelegger gulvet. Sluk på balkonger/terrasser må til enhver tid holdes rene. Balkongslukene er beregnet på regn og smeltevann. Det må således IKKE spyles ned blader jord o.l. da dette tetter til avløpsrørene. Det oppfordres til å feie opp løv o.l med jevne mellomrom for å unngå tette sluk. Balkongene må være ryddet om vinteren. De må holdes frie for snø og is av hensyn til gulvbelegg og eventuell lekkasje.
3. Lufting, risting, banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. på balkonger, terrasser eller i vinduene tillates ikke. Banking av tøy eller tepper på tørkeplassen må skje i henhold til vaskelisten.
4. Biler eller annet kjøretøy må ikke plasseres på gårdsplass eller i innkjørsel uten styrets spesielle tillatelse. Sykler parkeres i eget sykkelstativ.
5. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og fellesrom er forbudt. Hundehold er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for huset og de øvrige beboere. Det må særskilt søkes generalforsamlingen om tillatelse. Det er ikke tillatt å holde katt.
6. Avfall som kastes i søppelkassene må pakkes godt inn, lokkene må være lukket. Intet må settes utenfor. Glass skal ikke kastes her. Kassene er kun for alminnelig kjøkkenavfall.
7. Vaskeriet må holdes rent. Gulvene må vaskes etter hver gangs bruk, og maskinen tørkes godt av. Sameierne er ansvarlige for at maskinene blir riktig behandlet. Bruk av maskiner må ikke skje etter kl. 18 på lørdager, og ellers på ukedager ikke etter kl. 22. Søndager skal vaskeriet ikke benyttes. Tilsvarende gjelder også for maskiner i leilighetene. Det henstilles til sameierne kun å notere seg for en vaskedag av gangen.
8. Markiseduk må kun settes opp i overensstemmende med den prøve som er tatt ut. Alle blomsterkasser må ha lik farge. Blomsterkasser kan av sikkerhetsmessig årsak ikke henge på utsiden av balkongen eller stå oppå rekkverket.
9. Pianospill og sang tillates ikke i tiden kl. 16-18 og etter kl. 23. Sang- og musikkundervisning er forbudt. Radio, TV m.m. må dempes til værelseslyd. Det må ikke tappes i badekar etter kl. 23.
10. Ha omtanke for fyringsomkostningene ved lufting om vinteren. Det henstilles til samtlige beboer i det hele tatt å vise hensyn – for eksempel når det gjelder banking fra leilighet og smelling av dører.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5078

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, Vaskerommet eller ute under tørkestativet om været tillater det.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsberetning og årsregnskap
6. Fastsettelse av gave til styret
7. Berberishekken
8. Berberishbeplating mellom oppgang D og E
9. Beplantning av blodlønn i hekk mot Drammensveien
10. Ny tre ved innkjørsel og bak huset
11. Vedlikehold av kjeller vinduer mot C.A. Phils gate
12. Puss på fasaden sprekker / faller av noen steder
13. Status fra oppgangsgruppen i sameiet
14. Vedlikeholdsoppgaver

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 signert uten signid.pdf
 - 2. D93DEF - årsberetning - 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av gave til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gave til styret foreslås satt til kr 5000 pr. styremedlem.

Forslag til vedtak

Styremedlemmenes gave settes til 5000 kroner

Sak 7

Berberishekken

Forslag fremmet av:

Tora Tollefsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved E-oppgangen er deler av berberishekken skadet i øvre del av trappen og det er en blanding av vissen berberris og strandnype, som begge er svartelistet. Det ønskes å forskjønne dette hjørnet, med noe som er bærekraftig og pent. På tomten er det allerede prydbusker av hortensia, samt at naboblokk har Rohododendron i hvitt ved sine inngangsparti.

Forslag til vedtak

Det plantes en prydbusk av syrinhortensia/rodhodendron e.l ved trappeløp til E-oppgang. Busken beskjæres, vedlikeholdes og holdes i høyde med eksisterende hekk.

Sak 8

Berberisbeplantning mellom oppgang D og E

Forslag fremmet av:

Tora Tollefsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deler av berberisbeplantning mellom oppgang D og E er glissen og består idag bare av grusbakke. Det er ønskelig med et bed av stauder i overgang fra plen til hekk, til forskjønnelse av området.

Forslag til vedtak

To pallekarmer etableres på seksjonseier Tollefsens bekostning. Innhold, vedlikehold og planter bekostes av seksjonseier selv. Ved opphør av beplantning, eller salg av leilighet tilbakestilles området til opprinnelig stand dersom andre seksjonseiere ikke ønsker å overta.

Sak 9

Beplantning av blodlønn i hekk mot Drammensveien

Forslag fremmet av:

Aase Margrete Strømsodd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært ønskelig å få noe mer skjerming fra trafikken i Drammensveien. Forslaget er å få beplantet 2 - 3 blodlønn, av samme type som er i oppkjørselen og på hjørnet mot Drammensveien, i eksisterende hekk. Dette vil være en forlenging av eksisterende beplantning og gi en helhet inn mot oppkjørselen.

Forslag til vedtak

Det blir foretatt beplantning av 2-3 blodlønn i hekk mot Drammensveien

Sak 10

Ny tre ved innkjørsel og bak huset

Forslag fremmet av:

Marta Sawala

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse: Jeg legger ved en plan hvor det vises forslag til ny trær beplantning, som ble tatt alerede i fjør på årsmøte. Konklusjonen da var at vi skal fortsette diskutere beplantning av ny trær i år. Vi har mistet et tre i innkjørsel for noen år tilbake. Vi har fått tilbud fra et firma om beplantning av ny Blod Lønn tre i innkjørsel. Det er en enkel jobb i følge håndverkeren og koster

- Stubbefresing og planting av en blod lønn kr 14000+ mva ca

I tillegg har vi prattet om ny tre på baksiden av bygningen i fjør. Det er tenkt å plante en eventuelt to små kirsebærtrær (sakura type). Jeg har søkt på denne saken hos bymiljøetaten og plan og bygningsetaten og har fått det godkjent. Jeg legger ved godkjenelse fra Plan og bygg, og noen bilder av små kirsebærtrær så vi alle forstår hvilken type tre vi snakker om.

Forslag til vedtak

Beplante ny tre ved innkjørsel og bak huset

Vedlegg

3. SAK 3 KIRSEBÆRTRE.pdf

Sak 11

Vedlikehold av kjeller vinduer mot C.A. Phils gate

Forslag fremmet av:

Marta Sawala

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse: Vinduer i kjeller som vender seg mot C.A. Phils gate er i dramatisk tilstand. De må males til høst eller risikerer vi at de må skiftes etter vinter. Dette er en jobb vi kan lett utføre selv. Hvis vi kaller inn en døgnad sent på sommer (august) før det begynner å regne. Vinduer trenger å males på nytt, gammel maling må skrapes av før ny maling kommer. Maling er borte mange steder. Jeg legger ved bilder jeg tok i dag. Dette gjelder kjeller vinduer mot C.A. Phils gate.

Forslag til vedtak

Utføre vedlikehold av kjeller vinduer mot C.A. Phils gate

Vedlegg

4. SAK1 FASADE,VINDU.pdf

Sak 12

Puss på fasaden sprekker / faller av noen steder

Forslag fremmet av:

Marta Sawala

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse: Det er ikke lenge siden (jeg tror for 5 års siden) vi har rehabilitert puss på fasaden. Den faller avnoen steder. Jeg legger ved bilder jeg tok i dag. Dette bør være reklamasjonsak så snart som mulig. Hvis reklamasjonen er ikke gyldig lenger det bør komme en som kan reparare enkelte steder. Det koster ikke mye 790kr inkl. mva per time plus parkering som vi kan tilby gratis.

Forslag til vedtak

Utføre puss på fasaden hvor det er sprekker eller faller av noen steder

Vedlegg

5. SAK 2 FASADE,SPREKKER.pdf

Sak 13

Status fra oppgangsgruppen i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gruppen som har sett på alternativer for oppussing av oppgangen legger frem status på hva de har jobbet frem til nå. Gruppen ble nedsatt ved årsmøtet i 2024 for å se på farge- og oppussingsalternativer av oppgangene i etterkant av at det ble installert brannsikre dører til de leilighetene som ikke hadde dette fra tidligere.

Forslag til vedtak

Oppganggruppen orienterer årsmøtet om alternativene som de har jobbet frem.

Sak 14

Vedlikeholdsoppgaver

Forslag fremmet av:

Eva Honningsvåg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å få pusset opp oppgangen og få vasket/renset glasstaket i oppgang D.

Ønsker også å få malt opp parkeringsplassene bedre. Hvitmarkeringen er svært lite synlig.

Forslag til vedtak

Utføre vask og rens av glasstaket i D-oppgangen og få malt opp parkeringsplassene. Sistnevnte kan utføres på dugnad.

**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F
ORG.NR. 987 600 748, KUNDENR. 5078**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	713 896	682 308	712 000	714 000
Andre inntekter	3	324 842	1 445	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 038 738	683 753	712 000	714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-54 816	-50 276	-53 500	-56 000
Konsulenthonorar	4	-1 819	-2 007	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-376 488	-77 935	-66 500	-67 000
Forsikringer		-72 251	-60 281	-66 500	-80 000
Kommunale avgifter	6	-141 585	-125 610	-151 000	-156 000
Energi/fyring	7	-152 188	-158 497	-136 000	-136 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 430	-78 402	-86 500	-90 000
Andre driftskostnader	8	-79 980	-122 998	-129 500	-134 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-961 556	-677 005	-692 500	-722 000
DRIFTSRESULTAT		77 182	6 748	19 500	-8 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 980	4 385	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 980	4 385	0	0
ÅRSRESULTAT		83 162	11 133	19 500	-8 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 162	11 133		



SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F
ORG.NR. 987 600 748, KUNDENR. 5078

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 472	9 990
Forskuddsbetalte kostnader		84 573	154 681
Driftskonto OBOS-banken		90 059	269 361
Sparekonto OBOS-banken		252 855	0
SUM OMLØPSMIDLER		439 959	434 032
SUM EIENDELER		439 959	434 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		400 181	317 018
SUM EGENKAPITAL		400 181	317 018
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 940	3 723
Leverandørgjeld		31 838	113 291
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 778	117 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		439 959	434 032
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Sameiet Drammensveien 93 D-E-F

Aase M. Skogvang Strømsodd Oliver Tuhec

Kristin R. Samuelson



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	687 720
Parkering	26 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	713 896

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling - Innkjøp av nye dører	324 842
SUM ANDRE INNETEKTER	324 842

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-1 819

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-325 365
Drift/vedlikehold elektro	-7 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 995
Drift/vedlikehold fyranlegg	-38 038
Kostnader dugnader	-1 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-376 488

NOTE:6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-107 827
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-28 861
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-141 585

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-152 188
SUM ENERGI / FYRING	-152 188

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 000
Annet driftsmateriale	-517
Vaktmestertjenester	-19 169
Renhold ved firmaer	-30 644
Snørydding	-7 382
Andre fremmede tjenester	-2 102
Andre kontorkostnader	-838
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-13 979
Bank- og kortgebyr	-2 218
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 980

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 392
SUM FINANSINNTEKTER	5 980



Sameiet Drammensveien 93 D-E-F

Styrets beretning for året 2024

1. Styrets sammensetning

Sameiets styre har hatt følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Epost
Styreleder	Aase Margrete S. Strømsodd	stromsod@gmail.com
Styremedlem	Kristin Samuelsen	kristin_r_samuelsen@hotmail.com
Styremedlem	Oliver Tuhec	oliver.film@gmail.com
Varamedlem	Gunnar Kind	gunnar@kind-as.no

Styret har i perioden hatt jevnlig kontakt og har avholdt styremøter ved behov.

2. Forretningsførsel

Sameiets forretningsfører i 2024 var Sverre Hermanstad i OBOS Eiendomsforvaltning, Preserveien 1, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo. Hans e-postadresse er hermanstad@obos.no.

3. Forsikring

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret i If skadeforsikringsselskap. Forsikringen er en utvidet forsikring som også omfatter rettshjelps- og styreansvarsforsikring. Forsikringen omfatter ikke forsikring av innbo og løsøre. Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via forretningsfører og styret. All kontakt med gårdens forsikringsselskap skal varles til styret. Nærmere detaljer om sameiets forsikring ligger på www.if.no/naering. Sameiets avtalenummer er SP0000406830.

4. Generelle opplysninger om boligselskapet

Selskapets primære formål er forvaltning av selskapets eiendom, gnr. 212, bnr. 132, Drammensveien 93 D-E-F, 0271 Oslo. På eiendommen er det oppført et boligbygg bestående av 18 leiligheter. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 600 748. Driften baseres i stor utstrekning på frivillig arbeid av styret og beboere. Selskapet forårsaker ikke noen skade eller forurensning av indre og ytre miljø. Styret arbeider for likestilling mellom kjønnene.

5. Styresaker i 2024

Installert nye brannsikre inngangsdører til 14 leiligheter høsten 2024

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt at sameiere som har originaldører som ikke tilfredsstillers dagens krav til brannsikkerhet og lydisolering ville bli pålagt å bytte dører. Sameiere som allerede har dører som tilfredsstillers dagens krav, ville bli pålagt å male disse i samme farge som de nye dørene.

Gjennom firmaet Origo bygg AS ble det anskaffet 14 Swedoor-dører med fargen F-2200 Dark Chocolate, kantlist med farge F-1040 MAT og karm av fargen 0502-Y hvit. Origo bygg tok ansvar for å installere nye dører og kjøre bort gamle. Dette ble utført på senhøsten 2024. De fire sameierne som allerede hadde brannsikre dører ved anskaffelsen, vil få sine dører malt i samme farge som de nye dørene når oppgangene blir pusset opp.

Rydding av fellesboder

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å gjennomføre en dugnad for å rydde opp i fellesbodene, i tidligere fyrrom og i gangområder. Sameierne fikk frist på seg til å fjerne personlige eiendeler innen 20.08.24. Det var god innsats under ryddedugnaden 22.08.24.

Fellesbodene (de gamle søppelsjaktrommene) kan benyttes til oppbevaring av sykler, bildekk, hagemøbler og vinterutstyr. Det er viktig at sameierne merker tingene sine i fellesboder godt og tydelig med navn og dato, slik at det er mulig å vite hvem som eier hva.

Alle boder skal også merkes tydelig med navn, slik at det er mulig å ta kontakt med eier av den enkelte bod hvis det skulle oppstå behov for det. Det skal ikke plasseres noe utenfor bodene eller i øvrige fellesområder.

Utbedring av bergvarmeanlegget

Sameiets bergvarmeanlegg ble installert høsten 2016 av firmaet Elektroplus. Anlegget har fungert godt, men i januar 2024 ble det meldt om svært kalde leiligheter. Enkelte beboere meldte at det var målt 13 grader innendørs til tross for at radiatorene stod på fullt. Styret kontaktet Dråpe Entreprenør AS, ett selskap hvor ansatte fra det nå nedlagte firmaet Elektroplus jobber, for å få en service og gjennomgang av anlegget.

Representanter fra Dråpe oppdaget at en ventil ved en feiltakelse stod avskrudd. Denne hadde bidratt til at bergvarmeanlegget hadde produsert mindre varme enn normalt. I tillegg anbefalte Dråpe å få installert en strupeventil på ett bypass-rør som de mente burde ha vært installert ved installasjonen. Styret bestilte dette, og ny strupeventil ble installert av Dråpe. Styret fikk gode tilbakemeldinger fra sameiere i etterkant om god varme i radiatorene.

I oktober ble det oppdaget at bergvarmeanlegget hadde en fasefeil via displayet som viser bergvarmeanleggets status. Dråpe Entreprenør AS ble på ny kontaktet. Det viste seg å være en sikring i anlegget som hadde gått og som ble utbedret av Dråpe.

Utskiftning av soilrør

Sameiere oppfordres til å bytte ut soilrør ved oppussing av bad og kjøkken. Vi vet at mange sameiere har fått utført dette allerede.

Brannsikkerhet

Hver enkelt sameier er ansvarlig for å ha fungerende brannvarslere og brannslukningsapparat og for å foreta jevnlig kontroll av disse.

Ny avtale med Vaktmesterdrift AS for vaktmestertjenester

I samarbeid med nabosameiet Drammensveien 93 A ble det inngått ny avtale for vaktmestertjenester. Ny kontrakt innebærer generelle vaktmestertjenester, gress- og kantklipping, måking av trapper og innganger, strøying, hekkebeskjæring to ganger årlig og renhold av fellesarealer inkl. trappevask hver 14. dag.

TV og internett via Telia

Sameiet har TV- og internettavtale med Telia. Både internett og TV er inkludert i avtalen og dekket gjennom felleskostnadene. Hver sameier har 50 poeng som kan benyttes til kanalvalg eller valg av strømmetjenester som eksempelvis Netflix. I perioden hvor Telia ikke har kommet til avtale med TV2, har den enkelte sameier 100 poeng som fritt kan brukes til kanal- og strømmetjenester.

Parkeringsplasser

Sameiets to parkeringsplasser leies ut til Michelet og Honningsvåg i sameiet. Gitt at det skulle være flere som ønsker å benytte seg av parkeringsplassene, er styrets forslag at parkeringsplassen disponeres av høystbydende.

6. Eierskifter

Det var ingen eierskifter i 2024.

7. Økonomi

Årsresultatet er positivt med ett overskudd på kroner 83 162.

Overskuddet skyldes bl.a. at sameiet var uten vaktmestertjenester noen måneder i overgangen mellom Ren Service og Vaktmesterdrift.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapets utgang som har betydning for bedømmelsen av regnskapets stilling. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er lag til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Oslo, 27.05.2025

Styreleder
Aase Margrete Strømsodd

Styremedlem
Kristin Samuelsen

Styremedlem
Oliver Tuhec



Vedlegg 3

16 av 24

SAK 3 KIRSEBÆRTRE.pdf





19 av 24

SAKTI EASADENINDU.pdf



Vedlegg 4

19 av 29

SAKI FASADE,VINDU.ppt



Vedlegg 4

20 av 24

SART FASADE VINDU.ppt



Vedlegg 5

21 av 24

SAK 2 FASADE,SPREKER.pdf



Vedlegg 5

22 av 24

SAK 2 FASADE.SPREKKER.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

Selskapsnummer: 5078 Selskapsnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET DRAMMENSVEIEN 93 D-E-F

Organisasjonsnummer: 987600748

Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Vaskerommet eller ute under tørkestativet om været tillater det.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aase Margrete Skogvang Strømsodd er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Hermine Michelet foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsberetning og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av gave til styret

Gave til styret foreslås satt til kr 5000 pr. styremedlem.

Forslag til vedtak:

Styremedlemmenes gave settes til 5000 kroner

✓ Vedtatt.

7. Berberishekken

Fremmet av: Tora Tollefsen

Ved E-oppgangen er deler av berberishekken skadet i øvre del av trappen og det er en blanding av visse berberis og strandnype, som begge er svartelistet. Det ønskes å forskjønne dette hjørnet, med noe som er bærekraftig og pent. På tomten er det allerede prydbusker av hortensia, samt at naboblokk har Rohododendron i hvitt ved sine inngangsparti.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det plantes en prydbusk av syrinhortensia/rodhodendron e.l ved trappeløp til E-oppgang. Busken beskjæres, vedlikeholdes og holdes i høyde med eksisterende hekk.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det plantes en prydbusk av rodhodendron e.l ved trappeløp til E-oppgang. Busken beskjæres, vedlikeholdes og holdes i høyde med eksisterende hekk.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Berberisbeplantning mellom oppgang D og E

Fremmet av: Tora Tollefsen

Deler av berberisbeplantning mellom oppgang D og E er glissen og består idag bare av grusbakke. Det er ønskelig med et bed av stauder i overgang fra plen til hekk, til forskjønnelse av området.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

To pallekarmer etableres på seksjonseier Tollefsens bekostning. Innhold, vedlikehold og planter bekostes av seksjonseier selv. Ved opphør av beplantning, eller salg av leilighet tilbakestilles området til opprinnelig stand dersom andre seksjonseiere ikke ønsker å overta.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det etableres et bed av stauder på Tollefsens bekostning. Innhold, vedlikehold og planter bekostes av seksjonseier selv. Ved opphør av beplantning, eller salg av leilighet tilbakestilles området til opprinnelig stand dersom andre seksjonseiere ikke ønsker å overta.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Beplantning av blodlønn i hekk mot Drammensveien

Fremmet av: Aase Margrete Strømsodd

Det hadde vært ønskelig å få noe mer skjerming fra trafikken i Drammensveien. Forslaget er å få beplantet 2 - 3 blodlønn, av samme type som er i oppkjørselen og på hjørnet mot Drammensveien, i eksisterende hekk. Dette vil være en forlenging av eksisterende beplantning og gi en helhet inn mot oppkjørselen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det blir foretatt beplantning av 2-3 blodlønn i hekk mot Drammensveien

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret får i oppgave i å følge opp saken senere.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Ny tre ved innkjørsel og bak huset

Fremmet av: Marta Sawala

Beskrivelse: Jeg legger ved en plan hvor det vises forslag til ny trær beplantning, som ble tatt alerede i fjør på årsmøte. Konklusjonen da var at vi skal fortsette diskutere beplantning av ny trær i år. Vi har mistet et tre i innkjørsel for noen år tilbake. Vi har fått tilbud fra et firma om beplantning av ny Blod Lønn tre i innkjørsel. Det er en enkel jobb i følge håndverkeren og koster


- Stubbefresing og planting av en blod lønn kr 14000+ mva ca

I tillegg har vi prattet om ny tre på baksiden av byggingen i fjør. Det er tenkt å plante en eventuelt to små kirsebærtrær (sakura type). Jeg har søkt på denne saken hos bymiljøetaten og plan og byggingsetaten og har fått det godkjent. Jeg legger ved godkjennelse fra Plan og bygg, og noen bilder av små kirsbærtrær så vi alle forstår hvilken type tre vi snakker om.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Beplante ny tre ved innkjørsel og bak huset

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Erstatning av blodlønn treet overføres til styret.

 Forslaget ble vedtatt

11. Vedlikehold av kjeller vinduer mot C.A. Phils gate


Fremmet av: Marta Sawala

Beskrivelse: Vinduer i kjeller som vender seg mot C.A. Phils gate er i dramatisk tilstand. De må males til høst eller risikerer vi at de må skiftes etter vinter. Dette er en jobb vi kan lett utføre selv. Hvis vi kaller inn en døgnad sent på sommer (august) før det begynner å regne. Vinduer trenger å males på nytt, gammel maling må skrapes av før ny maling kommer. Maling er borte mange steder. Jeg legger ved bilder jeg tok i dag. Dette gjelder kjeller vinduer mot C.A. Phils gate.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Utføre vedlikehold av kjeller vinduer mot C.A. Phils gate

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret innhenter tilbud på bytte av kjeller vinduer, og evt. reparasjon av vinduene.

 Forslaget ble vedtatt

12. Puss på fasaden sprekker / faller av noen steder


Fremmet av: Marta Sawala

Beskrivelse: Det er ikke lenge siden (jeg tror for 5 års siden) vi har rehabilitert puss på fasaden. Den faller av noen steder. Jeg legger ved bilder jeg tok i dag. Dette bør være reklamasjonsak så snart som mulig. Hvis reklamasjonen er ikke gyldig lenger det bør komme en som kan reparere enkelte steder. Det koster ikke mye 790kr inkl. mva per time plus parkering som vi kan tilby gratis.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Utføre puss på fasaden hvor det er sprekker eller faller av noen steder

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Utføre puss på fasaden hvor det er sprekker eller faller av noen steder. Styret følger opp saken ift. reklamasjon

 Forslaget ble vedtatt

13. Status fra oppgangsgruppen i sameiet

Gruppen som har sett på alternativer for oppussing av oppgangen legger frem status på hva de har jobbet frem til nå. Gruppen ble nedsatt ved årsmøtet i 2024 for å se på farge- og oppussingsalternativer av oppgangene i etterkant av at det ble installert brannsikre dører til de leilighetene som ikke hadde dette fra tidligere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Oppganggruppen orienterer årsmøtet om alternativene som de har jobbet frem.

✘ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Saken tas til orientering.

✔ Forslaget ble vedtatt

14. Vedlikeholdsoppgaver

Fremmet av: Eva Honningsvåg

Ønsker å få pusset opp oppgangen og få vasket/renset glasstaket i oppgang D.

Ønsker også å få malt opp parkeringsplassene bedre. Hvitmarkeringen er svært lite synlig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Utføre vask og rens av glasstaket i D-oppgangen og få malt opp parkeringsplassene. Sistnevnte kan utføres på dugnad.

✘ Ikke vedtatt.

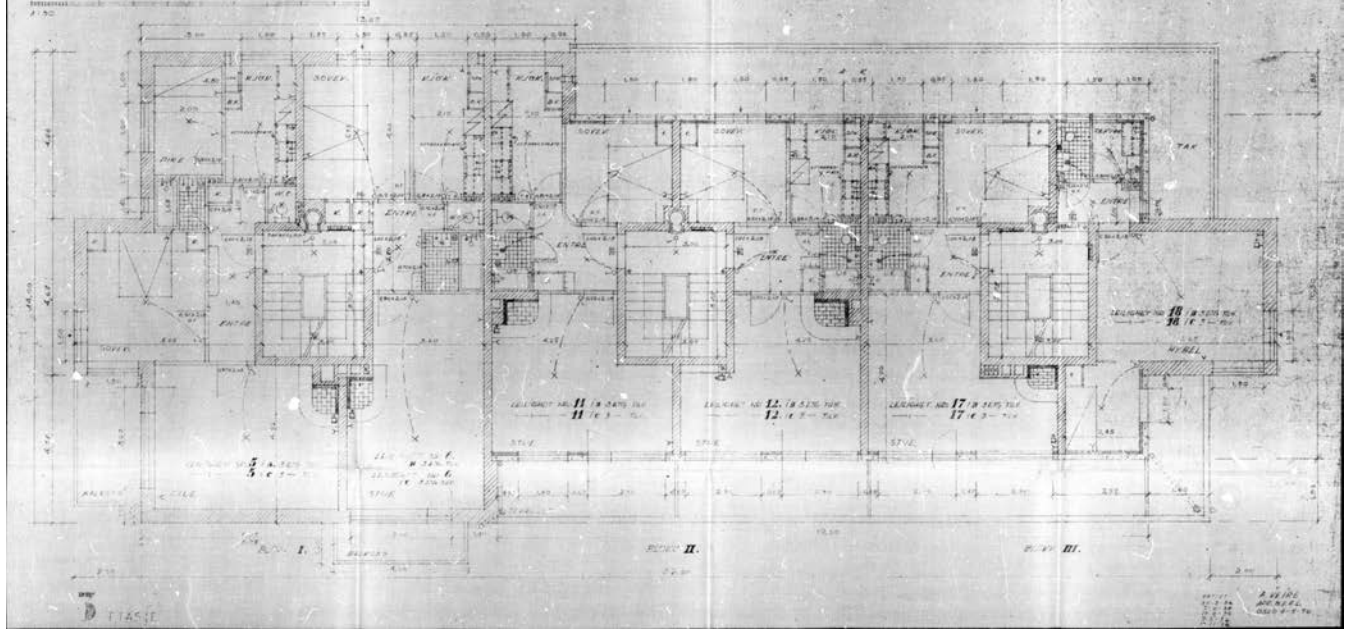
Forslag til vedtak 2:

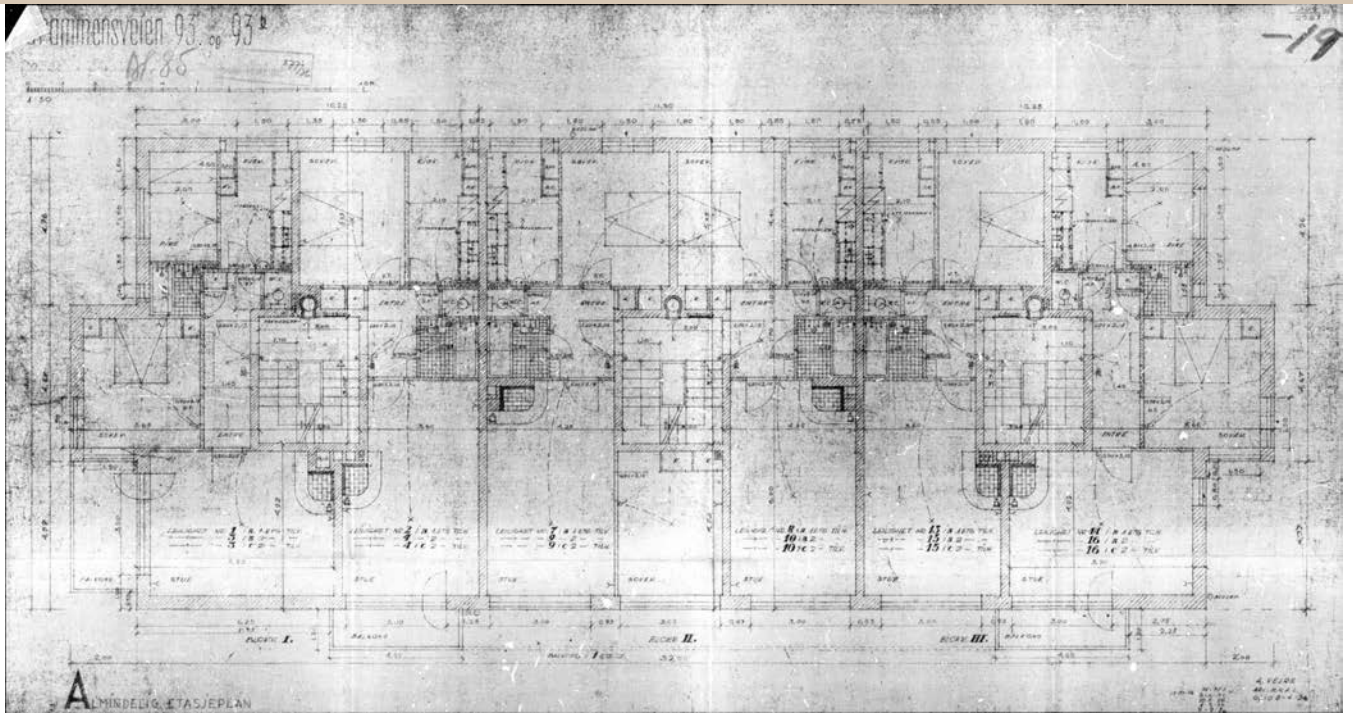
Utføre vask og rens av glasstaket i D-oppgangen (tas i forbindelse med oppussingen av oppgangene) og få malt opp parkeringsplassene. Sistnevnte kan utføres på dugnad.

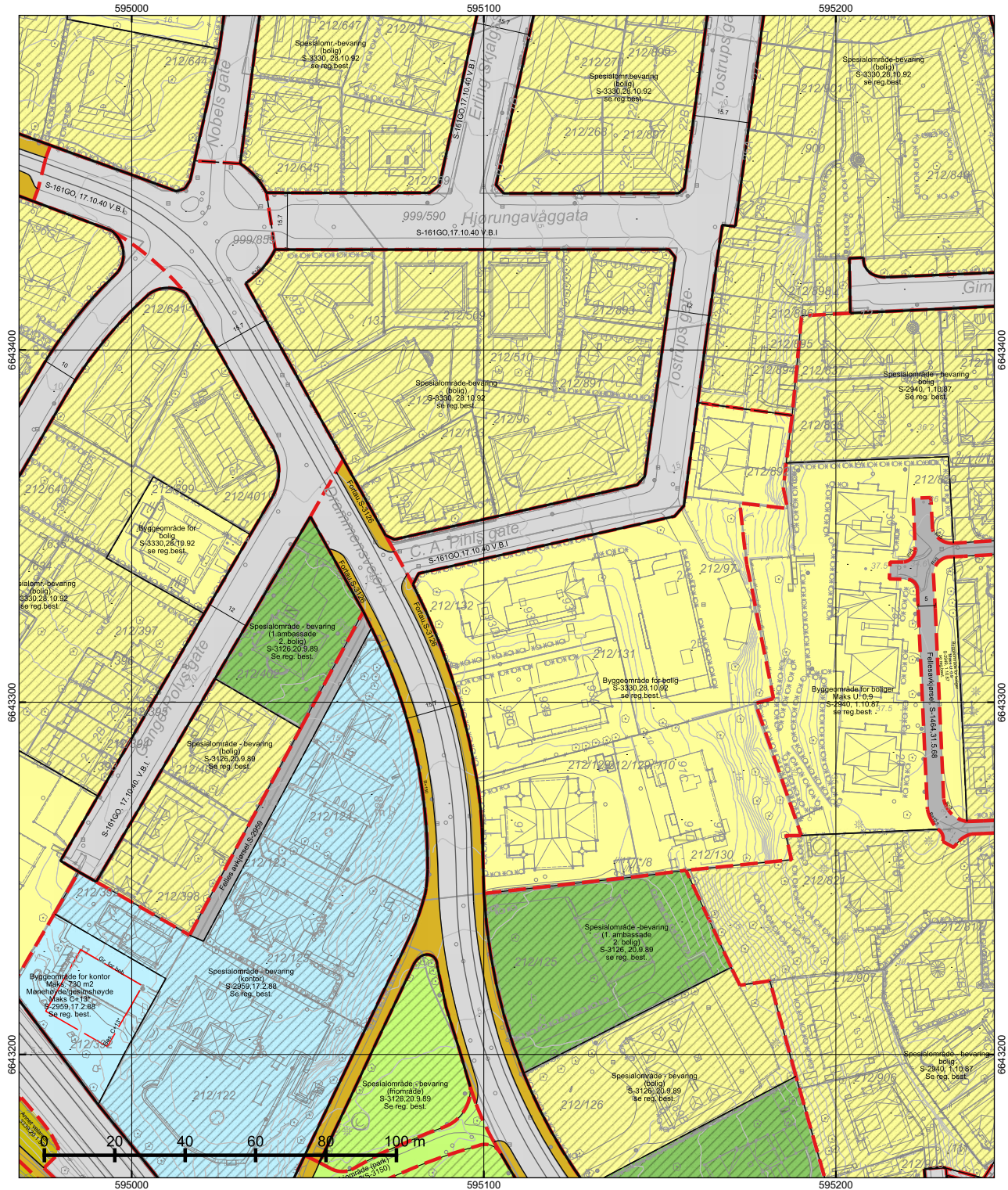
✔ Forslaget ble vedtatt

drammensveien 93 og 93^a
86

19







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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

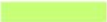
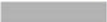
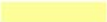





















Originalformat: A3

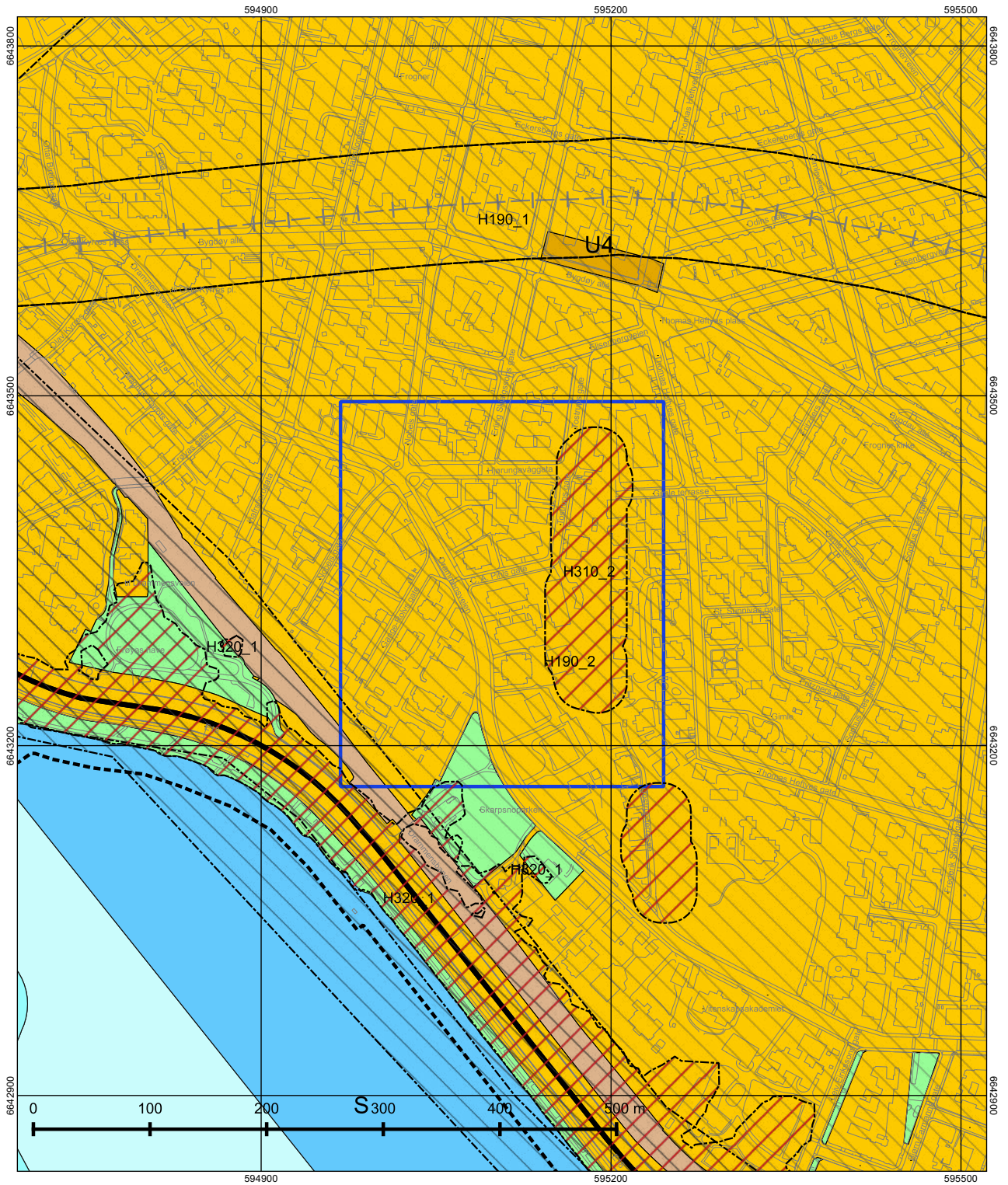
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 154926/ 86529099	Deres ref.:
Adresse: Drammensveien 93	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/132	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154926/86529099

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Drammensveien 93F - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nobels gate Linje 13	3 min	0.2 km
Odins gate Linje 20	5 min	0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min	1.6 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	18 min	1.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min	1.9 km

Skoler

Uraniensborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min	1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min	1.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	22 min	1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min	2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min	1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min	1.5 km

«Sentralt og har mange muligheter til buss og trikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

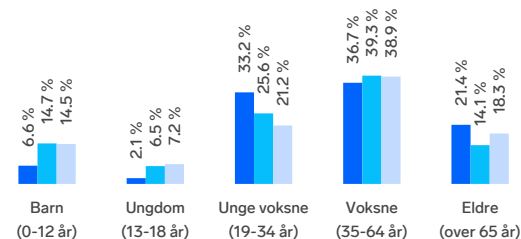
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min	0.2 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	7 min	0.5 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-...) 25 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Coop Prix Bygdøy Allé	5 min	



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



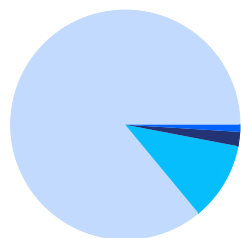
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	15 min
Tennis	1.2 km
Ferd stadion	15 min
Fotball	1.3 km
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 86% blokk
■ 2% annet

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

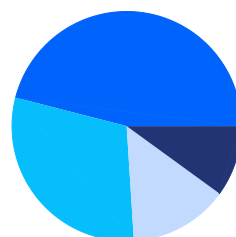
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tårnhuset	14 min
Apotek 1 Frogner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 46% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

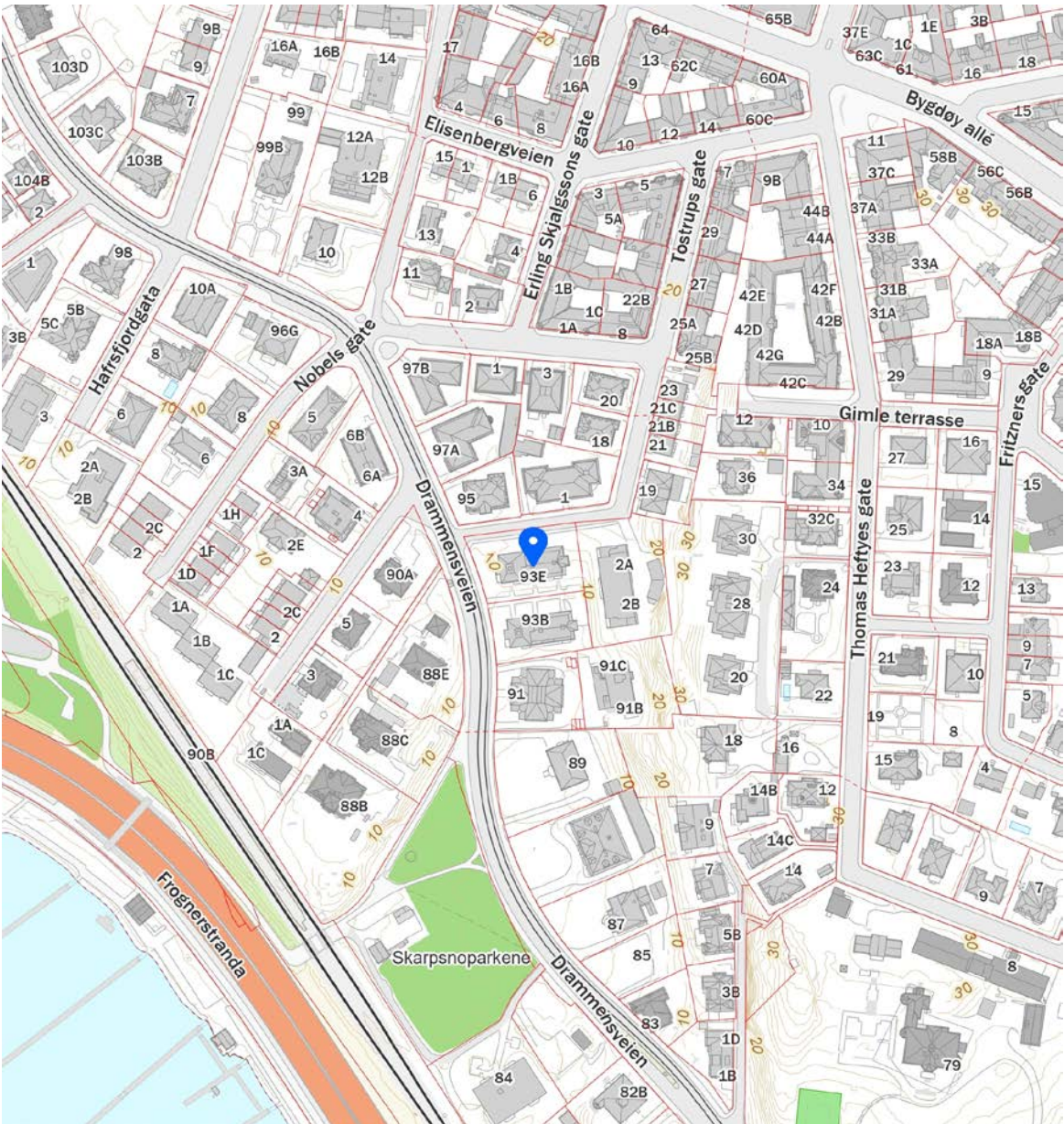
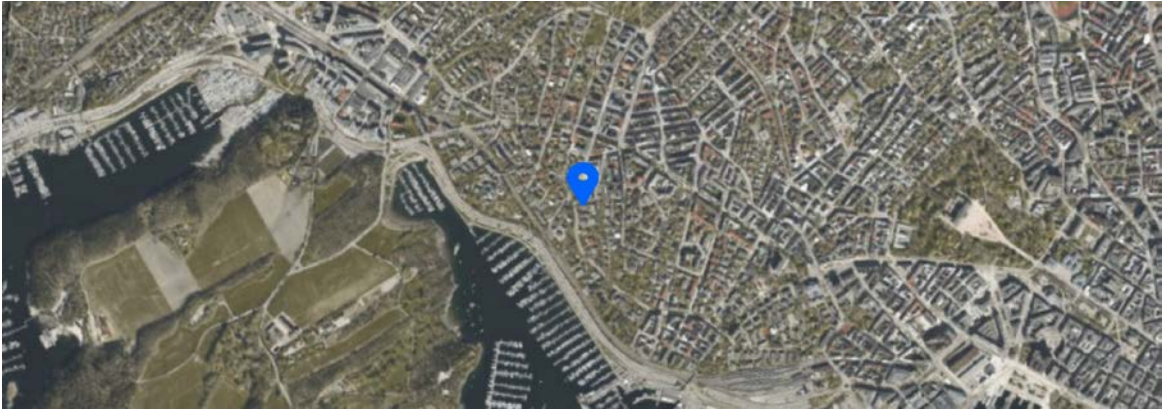
■ Gimle/Søndre Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



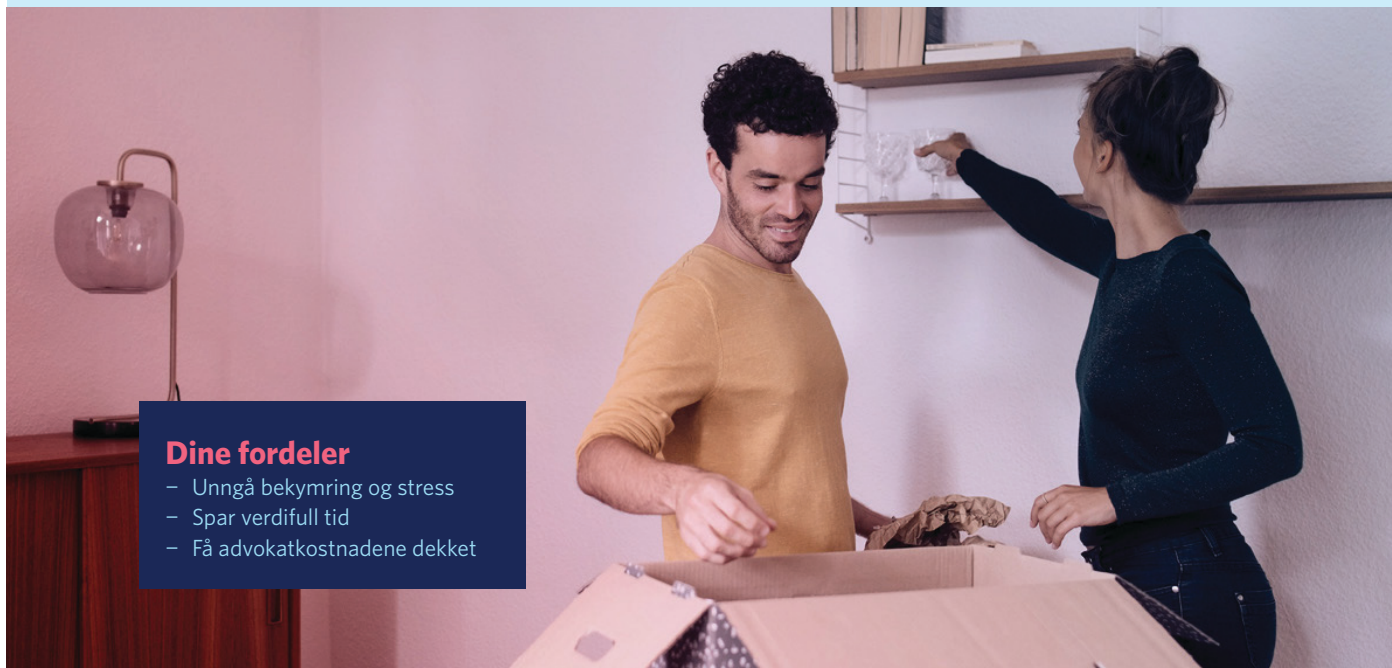
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING