



aktiv.

Drammensveien 116F, 0273 OSLO

**Lys & gjennomgående 4R
hjørneleilighet med fantastisk
beliggenhet | Nylig påkostet |
Peisovn | Parkeringsleie**



Eiendomsmegler / Partner

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 116 319,-
Omkostn.: Kr 204 040,-
Total ink omk.: Kr 8 310 359,-
Felleskostn.: Kr 5 923,-
Årlig festeavgift: Kr 61 720,-
Selger: Juni Bråten
Emil Janson-Andersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 81/87 kvm
Tomtstr.: 2001 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 194
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1008250293

Ditt neste drømmehjem?

Velkommen til en påkostet og eksklusiv 4-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning, god takhøyde og nylig oppgraderte overflater. Kombinerer vi dette med de store vindusflatene sørger det for en god atmosfære i alle rom. Leiligheten har tre romslige soverom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 6 kvm. Her får du en fin uteplass med gode solforhold og en rolig ramme rundt hverdagen. Videre har boligen en god beliggenhet, med gangavstand til både Frogner og Skøyen.

Kort fortalt:

Lys og gjennomgående leilighet

Smakfullt påkostet

Fiskebensparkett

Solrik, vestvendt balkong

Etterspurt beliggenhet

Peisovn i stue

Perfekt for familien

Parkeringsleie

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	45
Nabolagsprofil	71
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, bad, spisestue, stue, kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eiet seksjon

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde ca 260 cm (stue).

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod (merket 4 og 3H) i felles avlåst rom, størrelse ca. m².

Leiligheten har/disponerer en loftsbod i felles avlåst rom. Boden er ikke målbar iht NS 3940, regler for skråhimlinger. Gulvareal ca 13,5 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2001 kvm

Tomtebeskrivelse

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Årlig festeavgift

Kr 61 720

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.08.1985.

Festekontrakt datert

01.08.1985.

Beliggenhet

Drammensveien 116F har en attraktiv beliggenhet på Frogner/Skøyen som passer utmerket for deg som ønsker tilgang til alle fasiliteter innen gangavstand fra boligen.

Nærmiljø og fasiliteter

Kun få minutter unna finner du Karenslyst Allé, en moderne handlegate med et rikt og spennende utvalg av mote-, interiør- og sportsbutikker, klesbutikker, vinmonopol, legeklinikk, velværesalonger og treningssentre som Evo og SATS. Gaten byr også på hyggelige kaféer og populære spisesteder. Et av høydepunktene er Maschmanns Matmarked – et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri, pizzeria og betjente avdelinger for kjøtt, fisk, ost og delikatesser.

Det er kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Mega og Bunnpris (søndagsåpen). Ta gjerne turen innom Harbitz Torg som har alt fra apotek, blomsterforretning og frisør til flere kaféer.

Turområder og rekreasjon

Nærområdet innbyr til rekreasjon og aktivitet. Frognerparken – Oslos største park i indre by – ligger like i nærheten, der du finner Vigelandsparken og det populære Frognerbadet. Flotte tur- og sykkelstier går langs Frognerkilen og Frognerstranda helt fra Aker Brygge og sentrum til Sandvika.

Bygdøy ligger innen gang- og sykkelavstand med idylliske strender, flott turterreng, kjente museer og badeplasser, blant annet ved Bygdøy sjøbad i Bestumkilen. Kort vei til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy allé og Majorstuen – alt innen komfortabel gangavstand.

Kollektivtilkobling

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt. Skøyen stasjon er et viktig

kollektivknutepunkt kun få minutters gange unna, med hyppige avganger fra:

-Buss: linjene 20 og 31 (30-bussen fra Olav Kyrres plass)

-Trikk: linje 13 (fra Thune)

-Tog: lokale og regionale tog samt Flytoget

I 2029 får Skøyen eget t-banestopp på Fornebu-banen i gangavstand fra leiligheten. Området er lett tilgjengelig med bil, kollektivtransport og sykkel.

Områdeutvikling

Skøyen er blant de områdene i Oslo som har hatt størst utvikling det siste tiåret, og veksten fortsetter. I 2017 ble det vedtatt en ny områdeplan etter modell fra Bjørvika. Området skal åpnes mot fjorden og bli en prestisjebydel med ny strandpromenade, nye torg og over 30 dekar nye park- og grøntareal. Det skal komme ny skole, flerbrukshall, flere barnehager, boliger og arbeidsplasser.

Nye Skøyen skal sikre at de gode forbindelsene til Bygdøy, Frognerparken og marka beholdes. Området oppleves som trygt og veldrevet, med godt barnehage- og skoletilbud samt et variert servicetilbud.

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i et populært boligområde på Skøyen/Frogner med god infrastruktur tilrettelagt for vei, trikk og tog – svært gode kommunikasjonsmuligheter både innen Oslo og til resten av regionen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygget er oppført i 1935 med mur- og trekonstruksjoner.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i kjøkken og soverom, datert 1989 og 1987, samt malte trevinduer med 2-lags glass i stue og soverom, datert 2004.

Entrédøren er utført i edeltre/teak som en brann- og lyddør. Balkongdøren har 2-lags

glass i trekarmer og er datert 2004.

Leiligheten har utgang til en balkong med betonggulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringssslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på døren.
Dørblad subber mot karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det bemerkes knirk i gulvet..

Ufagmessig avluttninger rundt rør til radiatorer.

Overgang mellom gulv fra entre til spisestue med 2 Stk overgangslister.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 8 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Stot sprang i en gulvflis under innredningen.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun en ventil på badet over toalett.

- Kjøkken - 3 Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

Alle fire sidene på pipeløpet er ikke synlige.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Akershus elektro, 2025. Ufaglært: 2025

Beskrivelse: Lagt nye varmekabler på badet, og strøm til lamper og lys. Har lagt flis på
flis selv på badet. Installert nytt toalett, dusjkabinett og servant.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Vi har flislagt peisen selv, men dette er kun en utvendig og estetisk oppgradering av ildstedets utseende.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Akershus Elektro, 2025

Beskrivelse: Bytte av sikringsskap. Ny tilførsel til vaskemaskin på bad. Rehabilitering og bytte av installasjonsutstyr.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Parkeringsplass er asfaltert og fått installert 20 elbil ladere.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Ingen forhold utover det som er normalt for en sentral beliggenhet med nærhet til kollektivtransport. Dette har ikke vært opplevd som plagsomt, heller positivt med gangavstand til tog, trikk og buss.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

KJØKKEN - Åpent & sosialt

Pent og funksjonelt kjøkken med god utnyttelse av plassen og tidløst uttrykk. Her er det montert kjøkkenventilator med kullfilter, og løsningen gir rom for både matlaging og hyggelige måltider. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og fliser over benk. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som induksjonstopp, ovn, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD - Alt du trenger i hverdagen

Badet fremstår som funksjonelt og tidløst, med flislagt utførelse på både gulv og vegger som gir et rent uttrykk. Det er behagelig gulvvarme. Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og spiler i tak med spotter. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Det er eldre soilluk. Rommet har naturlig

ventilasjon med en ventil over toalett.

STUE - Med utgang til terrasse

Boligens sosiale sone er innbydende med store vindusflater som byr på flott utsikt. Stuen fremstår som romslig og innbydende, med en god planløsning som gir fleksible innredningsmuligheter. De store vindusflatene slipper inn fint naturlig lys og bidrar til en lys atmosfære gjennom rommet. Åpner du balkongdøren blir stuen utvidet med en vestvendt terrasse på 6 kvm.

SOVEROM

Leiligheten har totalt 3 soverom med vindu som gir godt dagslys. Alle soverommene har plass til seng og garderobeskap.

ENTRÉ - Velkommen inn!

Det første som møter deg er en fin og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her får du et ryddig førsteinntrykk av boligen med malte overflater og et lekkert gulv som binder rommene sammen på en harmonisk måte. Det er god plass og praktiske løsninger, med stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Eier har pusset opp overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast er synlig. Det er mulig støpejern i etasjeskille.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Fjernvarmeanlegg med innbygde radiatorer.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Eier har i 2025/2026 skiftet fronter og benkeplate.
- Eier har pusset opp overflater i 2025/2026.

2025:

- Dagens eier har i 2025 montert flis på flis, baderomsinnredning, toalett, varmekabler, spiler i tak med spotter og dusjkabinett.
- Bytte av sikringsskap. Ny tilførsel til vaskemaskin på bad. rehabilitering og bytte av installasjons utstyr.

2022:

- Utbedringer på el arbeider etter tilsyn

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Høsten 2023 og vinteren/våren 2024 ble det etablert el-lading i sameiet på alle oppstillingsplasser, samt at de garasjeeierne som har ønsket har kunnet etablere ladere i egen garasje.
- Hele parkeringsplassen ble reasfaltert og det ble samtidig lagt varmekabel på den ene siden av bakken ned fra Drammensveien.
- infrastruktur elbillading første delbetaling

2019:

- Ekstraordinært årsmøte 14.1.2019 vedtok ny energikilde (bergvarme som erstattet oljefyr).
- Sameiet fikk i 2019 en kombinasjon av bergvarme og konvertering av oljefyr til å benytte bioolje.

TV/Internett/Bredbånd

Avtale med GlobalConnect. 299 kr pr. md.

Parkering

Sameiet disponerer 20 biloppstillingsplasser som kan benyttes av seksjonseiere som har kjøpt gyldig oblat, etter førstemann til mølla-prinsippet. Oblat selges for perioden 1. mai til 1. mai hvert år, og koster for inneværende periode 3000 kr for bil og 1500 kr for MC.

Muligheter for lading av elbil. 2,99 kWh.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 70983753

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vannbåren varme med radiatorer. Elektriske varmekabler er installert på badet.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

116 319 (Andel av fellesgjeld)

8 106 319 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

202 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

204 040 (Omkostninger totalt)

215 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

218 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 310 359 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 322 259 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 325 059 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 181 072 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 724 287 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

925/35959

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 923 kr pr. md.
- Felleskostnader: 5 624 kr pr. md.

Herav: drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikring, varmtvann, vaktmester, renhold, forretningsførsel, bredbånd, samt øvrige løpende driftskostnader.

- Bredbånd: 299 kr pr. md.

- Endringsvarsel felleskostnader: Den enkelte seksjonseier skal månedlig forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 923

Andel Fellesgjeld

Kr 116 319

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 16 945

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Drammensveien 116 C-F

Organisasjonsnummer

971271396

Om sameiet

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Drammensveien 116 C-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271396, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Vedlikeholdshistorikk:

2023: Installasjon av elbilladere.

2020: Rehabilitering av taket i sameiet

2020: Nytt gress og lekeapparat

2019: Bergvarme

2018: Utskiftning av callinganlegg

2017-2018: Tilstandsrapport for bygget

2010: Tak og gårdsplass

For mer informasjon om vedlikeholdsprosjekter, se årsmøtepapirene vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr OBOS02-98207884200

Type A

Restsaldo 4.202.716,-

Restløpetid 21 år 5 md.

Term 12

Type Flyt

Rente 7,35%

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Inntekter:

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 2 727 754,-.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 2 075 271,-.

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2022 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 483 666,- og det ble overført til driftskonto.

Budsjett 2023:

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 668 574,- før finansielle inn- og utbetalinger for 2023.

Omløpsmidler:

Borettslagets hadde pr. 31.12.2022, kr. 1 070 405,- i omløpsmidler.

--Hentet fra regnskapet 2022--

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold krever tillatelse fra styret etter skriftlig søknad. Det er generelt båndtvang i sameiet og dyrehold vil kun være tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette ihht. vedtektene §3-2.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes 2 dugnader i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 194, seksjonsnummer 18 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

25.07.1935 - Dokumentnr: 1935/990651-1/105 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:194

25.07.1935 - Dokumentnr: 1935/990652-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:194

25.07.1935 - Dokumentnr: 1935/990653-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:194

03.08.1935 - Dokumentnr: 1935/909092-61/105 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,959
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

03.08.1994 - Dokumentnr: 1994/42358-1/105 - Diverse påtegning
LEIETID: 80 ÅR FRA 01 08 85
FESTEAVGIFT: KR 61 720.- PR ÅR.
Med flere bestemmelser
Nye vilkår

22.08.1935 - Dokumentnr: 1935/990654-1/105 - Erklæring/avtale
ang drenneng
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:194

15.10.1935 - Dokumentnr: 1935/990655-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang attelier
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:194

18.04.1975 - Dokumentnr: 1975/507338-3/105 - Erklæring/avtale
PANTRETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp: Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger..

28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert et forslag om midlertidig forbud mot tiltak på naboeiendommer med referanse 202102822, noe som indikerer pågående planarbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Drammensveien 120 - endring i brannskille og fasade

Saksnummer: 202600790

Drammensveien 120 - fasadeendringer, mindre påbygg på tak og ombygging - kontor

Saksnummer: 202509031

Adgang til utleie

"(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr."

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Even Vestreng
Eiendomsmegler / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

24.05.2026



Velkommen inn!



**Solrik, vestvendt
balkong**



Lys & sosial stue





Stilrent kjøkken





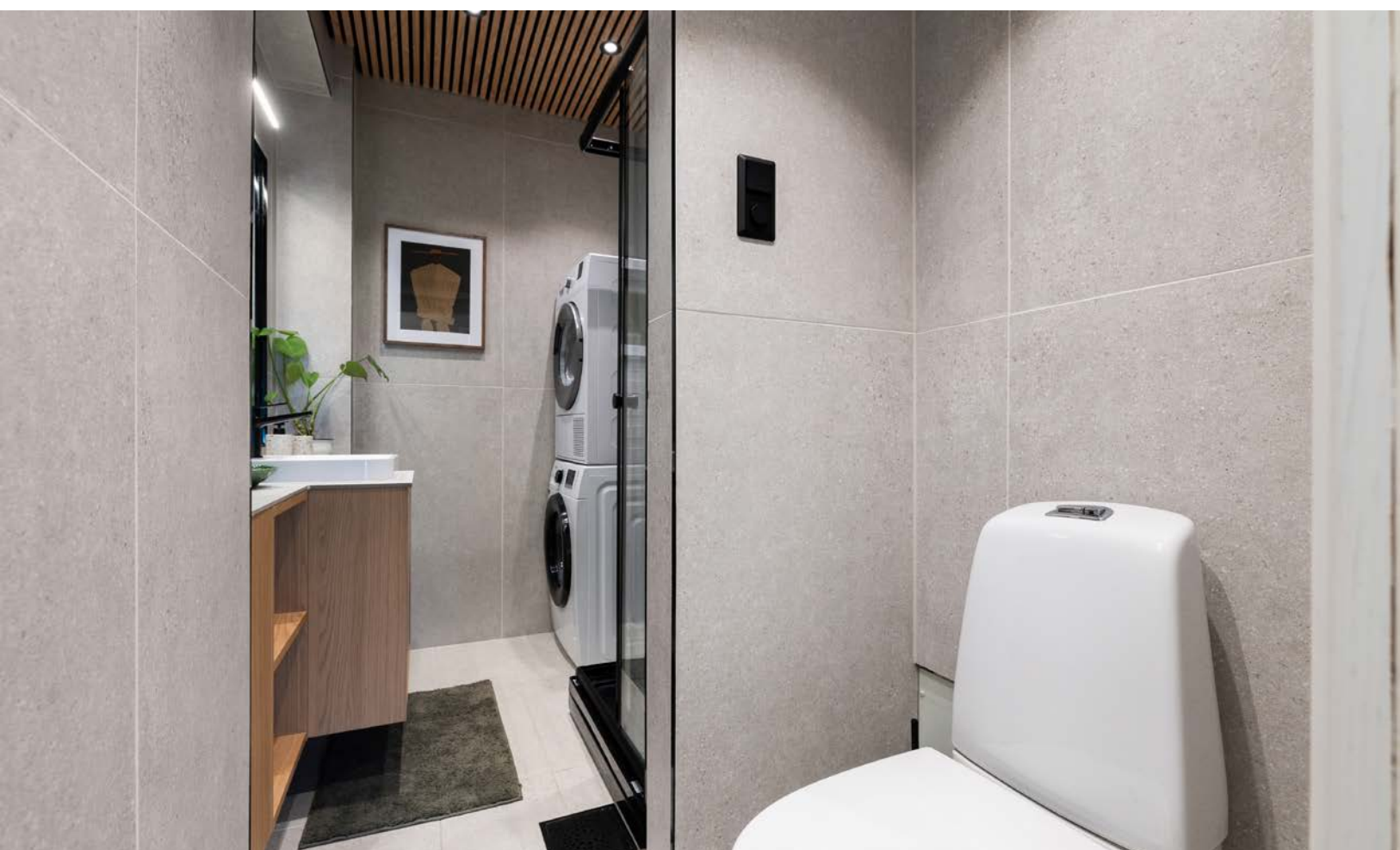
Tre romslige soverom





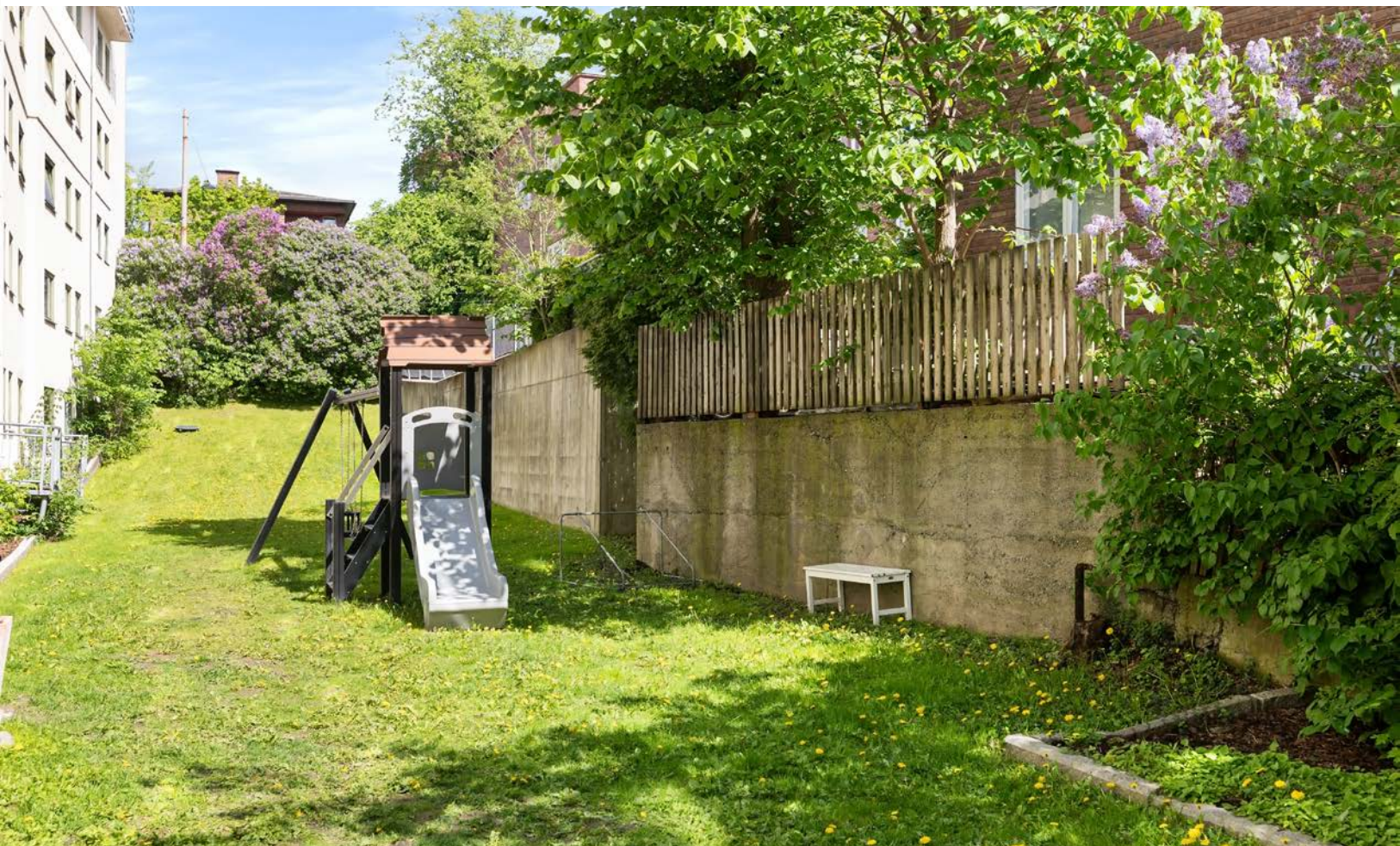


Flislagt bad



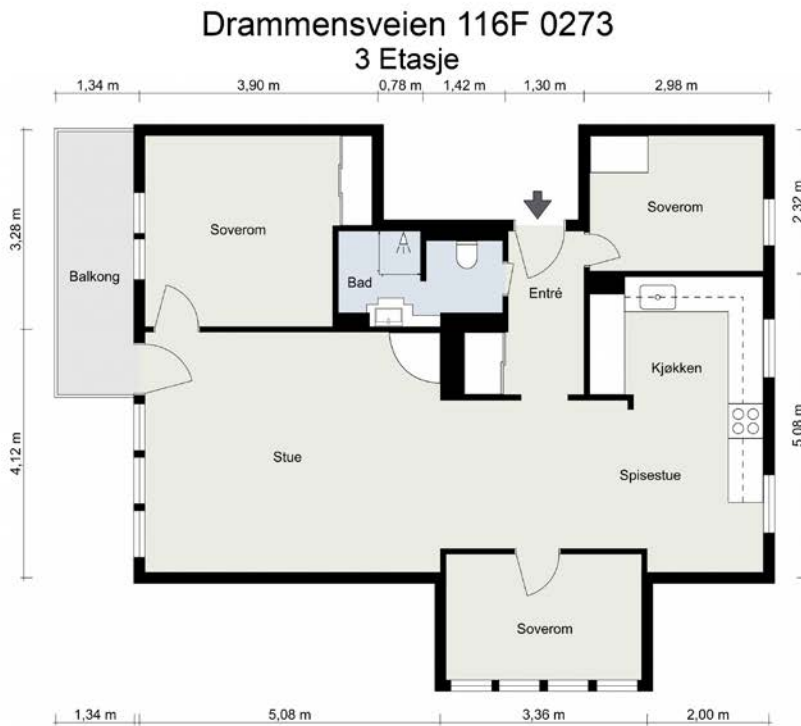


Vakre omgivelser





Plantegning







TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Eiet seksjon
-  Drammensveien 116 F, 0273 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 212, bnr. 194, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 24.05.2026

Oppdragsnr.: 13438-1718

Eiendomsverdi ref nr: TJ1075

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggegrer

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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

Boligbygg oppført i 1935 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Eier har pusset opp leiligheten i 2025/2026 med blant annet flis på flis i badrom, badersinnredning, toalett, dusjkabinett, fronter og benkeplate på kjøkken, laminatgulv, overflatebehandlet vegg- og gulvflater, m.m.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket forhold som bemerkes:

- Eldre sluk.
- Alle pipevanger er ikke synlige.
- retningsavvik.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inn klima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i kjøkken og soverom. Datert 1989/1987

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue og soverom.. Datert 2004.

Entré dør i edeltre/Teak. B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 2004.

Utgang til balkong med betong gulv, markise, lys og rekkverk. Størrelse ca 6 m². Rekkverket er målt til ca 75 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Markise.
Skyvedørsgarderobe.

Garderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dagens eier har i 2025 montert flis på flis, badersinnredning, toalett, varmekabler, spiler i tak med spotter og dusjkabinett. Glatt badersinnredning med servant nedfelt i underskap, integrert speil m/lys, toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Eier har i 2025/2026 skiftet fronter og benekeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast, synlig.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Det er ikke besikket noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

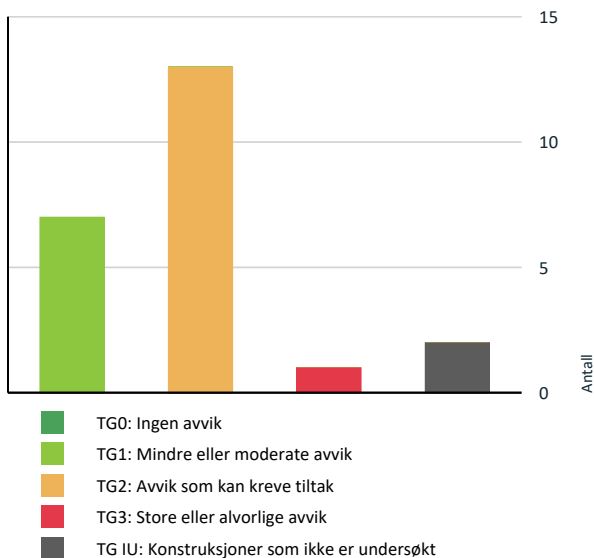
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

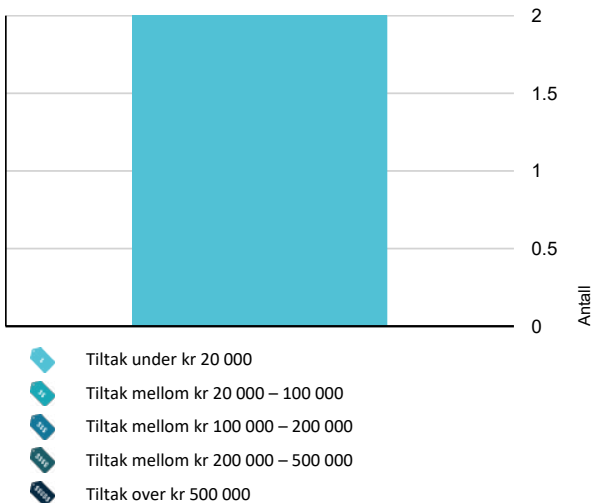
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår	Kommentar
1935	Tatt i bruk iflg. Infoland online.
Anvendelse	
Leiligheten har vært utleid.	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i kjøkken og soverom.
Datert 1989/1987

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue og soverom.
Datert 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør i edeltre/Teak. B30 - 35 dB (brann- og lyddør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på døren.
Dørblad subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler justering av dører.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong med betong gulv, markise, lys og rekkverk. Størrelse ca 6 m².

Rekkverket er målt til ca 75 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Eier har pusset opp overflater i 2025/2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes knirk i gulvet i flere gulv og laminatgulvet er ikke under fotlist flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er kun visuelt.

Det anbefales å legge gulvet under fotlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 19 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 19 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Alle fire sidene på pipeløpet er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1U Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Markise.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dagens eier har i 2025 montert flis på flis, baderomsinnredning, toalett, varmekabler, spiler i tak med spotter og dusjkabinett.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og spiler med spotter

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10/8 mm målt på ca en meter.
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 8 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Stot sprang i en gulvflis under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Spranget et kun visuelt, det er ikke til hinder eller ulemper siden det ligger under innredningen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, integrert speil m/lys, toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun en ventil på badet over toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

3 ETASJE > BAD

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/murvegger.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benekeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Eier har i 2025/2026 skiftet fronter og benekeplate.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig.

Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med innbygde radiatorer.
Toppen på radiatorer kan fjernes for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 forenklete 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

Automatsikringer

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alt utført arbeid i selgers eiertid er dokumentert med samsvarserklæring.
Iflg Tidligere eiers egenerklæring er det gjort utbedringer på el arbeider etter tilsyn i 14.11.2022.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

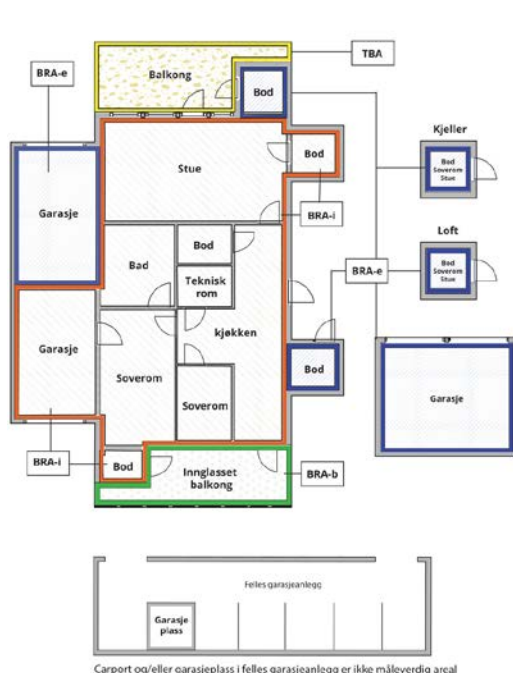
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	81			81	6
Kjeller		6		6	
SUM	81	6			6
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Tak høyde ca 260 cm (stue).

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod (merket 4 og 3H) i felles avlåst rom, størrelse ca. m²

Leiligheten har/disponerer en loftsbod i felles avlåst rom. Boden er ikke målbar iht NS 3940, regler for skråhimlinger. Gulvareal ca 13,5 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser under "Opplysninger om eiendommen"

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Juni Andersen Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	194		18	2001.9 m ²	Iflg. Infoland online.	Festet

Adresse

Drammensveien 116 F

Hjemmelshaver

Janson-Andersen Emil Carl, Bråten Juni Andersen,
Oslo Kommune

Kommentar

Det foreligger ingen leilighet opplysninger.
Det er ikke forelagt festeopplysninger for denne eiendommen.
Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

925 / 35959

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.05.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.08.2025	Bytte av sikringsskap. Ny tilførsel til vaskemaskin på bad. rehabilitering og bytte av installasjons utstyr	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) 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 byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig 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 funksjonsprøving 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 insiden 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/TJ1075>

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

Bråten, Juni Andersen

21.05.2026

Signed

bankID

Janson-Andersen, Emil
Carl

24.05.2026
Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emil Janson-Andersen

Juni Bråten

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Drammensveien 116F

0273 Oslo

0301-212/194/0/18



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Akershus elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye varmekabler på badet, og strøm til lamper og lys.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt flis på flis selv på badet. Installert nytt toalett, dusjkabinett og servant.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi har flislagt peisen selv, men dette er kun en utvendig og estetisk oppgradering av ildstedets utseende.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Akershus Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap. Ny tilførsel til vaskemaskin på bad. Rehabilitering og bytte av instillansjons utstyr.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Parkeringsplass er asfaltert og fått installert 20 elbil ladere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Ingen forhold utover det som er normalt for en sentral beliggenhet med nærhet til kollektivtransport. Dette har ikke vært opplevd som plagsomt, heller positivt meg gangavstand til tog, trikk og buss.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Drammensveien 116F

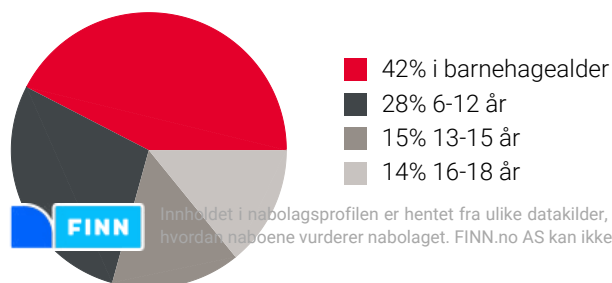
Offentlig transport

🚶 Thune Linje 20, 31	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Thune Linje 13	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 🚶 0.8 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 2.2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 5.8 km

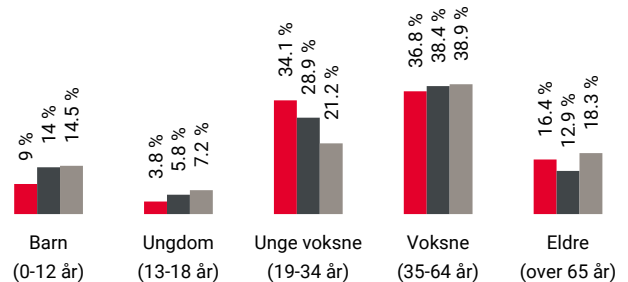
Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 🚶 3.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 🚶 3.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	5 min 🚶 2.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Frogner Rode...	1 255	770
🟤 Kommune: Oslo	699 827	358 376
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	9 min 🚶 0.8 km
Casinetto Borettslags barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min 🚶 0.8 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 🚶 0.9 km

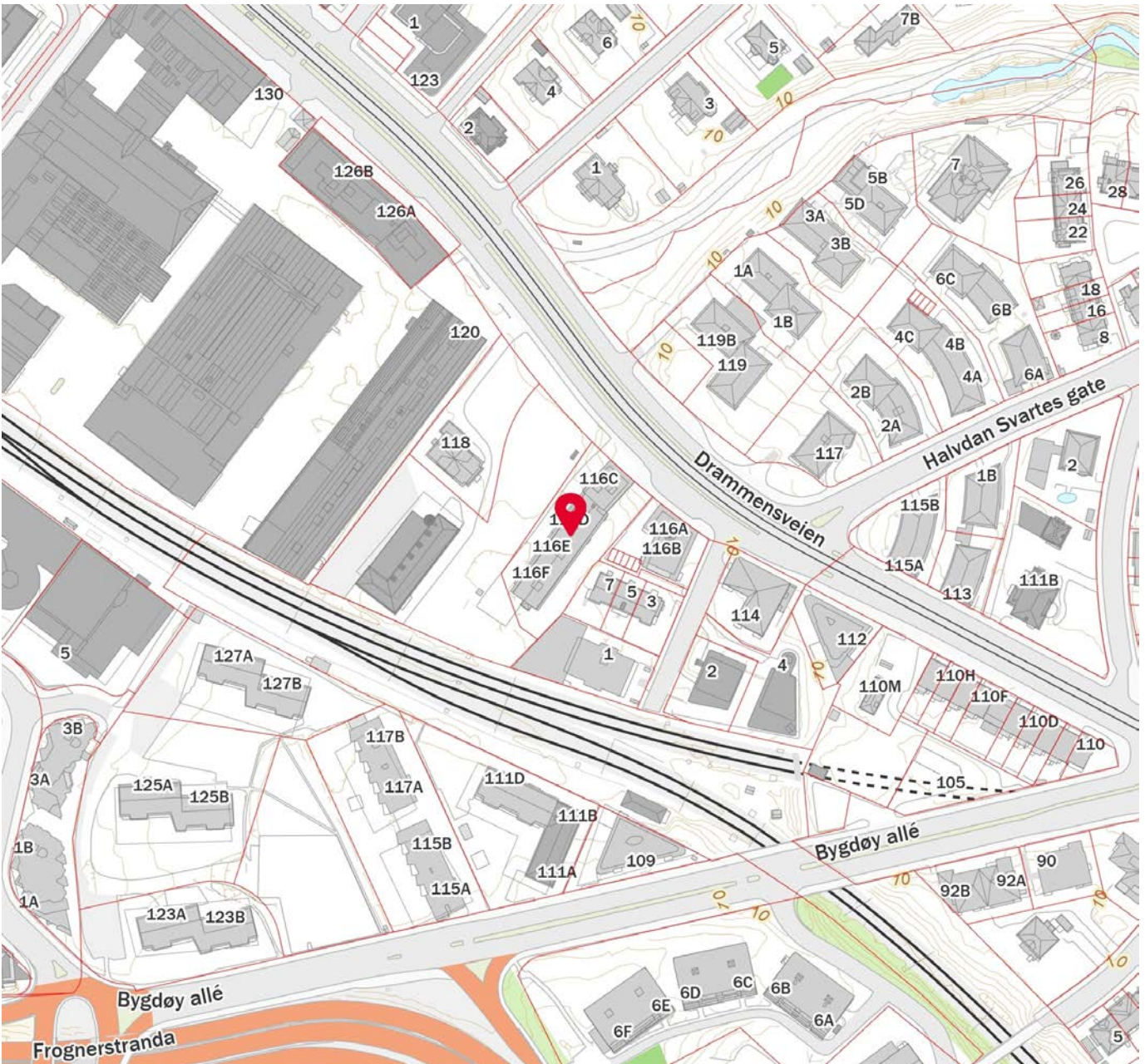
Dagligvare

Bunnpris Skøyen Atrium Post i butikk, søndagsåpent	6 min 🚶 0.6 km
Meny Skøyen	7 min 🚶

Sport

🎾 Oslo Tennisklubb Tennis	10 min 🚶 0.6 km
🏓 Casinetto balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏊 SATS Sjølyst	7 min 🚶
🏊 EVO Sjølyst	7 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7078

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 10:00 og lukker 11. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7078>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av fellesareal og reseksjonering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Carl-Henrik Bastiansen er foreslått

Forslag til vedtak

Carl-Henrik Bastiansen velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Mathias Ringdal Hjelseth og Oscar Erichsen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Mathias Ringdal Hjelseth og Oscar Erichsen velges som protokollvitner.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7078 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7078 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132.000,- som de siste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 132.000,-.

Sak 6

Salg av fellesareal og reseksjonering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret, i samråd med advokat, kommer tilbake til årsmøtet i Sameiet Drammensveien 116 C-F for å formalisert ytterligere rundt det allerede vedtatte salget av fellesareal som ble vedtatt av årsmøtet i 2024.

Følgende presisering vedtas:

Sameiets årsmøte vedtar å selge fellesareal i form av en lagerkjeller (tidligere vaskerom) til Drammensveien 116 AS, eier av seksjon nr. 9, for en avtalt kjøpesum på 1.050.000 kroner.

Dette er i tråd med avtale styret tidligere har inngått med kjøper og som allerede har fått sameiets tilslutning.

Årsmøtet vedtar samtidig nødvendig reseksjonering fordi deler av fellesarealet (lagerkjelleren) skal omgjøres til ny seksjon eller legges til eksisterende seksjon nr. 9.

Salget gjennomføres med følgende forutsetninger:

- **Reseksjonering**• Reseksjonering skal skje i samsvar med kommunale krav. • Styret gis fullmakt til å søke om
- 1. nødvendig tillatelse til reseksjonering i henhold til de relevante bestemmelser i eierseksjonsloven
- **Felleskostnader og eierbrøk**• Felleskostnadene for seksjon nr. 9 skal justeres i samsvar med det økte arealet.-
- 2. • Sameiebrøkene skal oppdateres etter gjennomført reseksjonering.
- **Gjennomføring av salget**• Styret gis fullmakt til å inngå og signere nødvendige avtaler for gjennomføring av
- 3. salget. • Overtagelse skjer å snart alle nødvendige tillatelser og dokumenter er på plass.

Styrets innstilling

Styret anbefaler på det sterkeste at saken vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Sameiet Drammensveien 116 C-F vedtar å selge fellesareal i form av en lagerkjeller (tidligere vaskerom) til Drammensveien 116 AS, eier av seksjon nr. 9, for en avtalt kjøpesum på 1.050.000 kroner. Dette er i tråd med avtale styret tidligere har inngått med kjøper og som allerede har fått sameiets tilslutning.-

Årsmøtet vedtar samtidig nødvendig reseksjonering fordi deler av fellesarealet (lagerkjelleren) skal omgjøres til ny seksjon eller legges til eksisterende seksjon nr. 9. Salget gjennomføres med følgende forutsetninger:

- 1) Reseksjonering: Reseksjonering skal skje i samsvar med kommunale krav. Styret gis fullmakt til å søke om nødvendig tillatelse til reseksjonering i henhold til de relevante bestemmelser i eierseksjonsloven
- 2) Felleskostnader og eierbrøk Felleskostnadene for seksjon nr. 9 skal justeres i samsvar med det økte arealet.- Sameiebrøkene skal oppdateres etter gjennomført reseksjonering.
- 3) Gjennomføring av salget. Styret gis fullmakt til å inngå og signere nødvendige avtaler for gjennomføring av salget. Overtagelse skjer å snart alle nødvendige tillatelser og dokumenter er på plass.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- To varamedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg er:

- Styremedlem Per Kristian Andersen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl-Henrik Bastiansen

Carl-Henrik har vært styreleder siden 2012 og sitter på inngående kompetanse om sameiet. Carl-Henriks bakgrunn er fra politikk, kommunikasjon og myndighetskontakt, og driver i dag blant annet et eget konsulentselskap innenfor disse fagområdene.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Lene Follum**

Lene har vært med i styret siden 2018 og har inngående kompetanse om sameiet. Lene er utdannet siviløkonom og lang erfaring fra forretningsutvikling, prosjektledelse og økonomistyring i ulike selskap.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Kari Vikøren Mo**

Kari har ikke sittet i styret før, men ønsker sterkt å bidra. Hun har utdanning fra NTNU, og jobber i dag i CISCO.

- **Semih Vardar**

Semih har sittet i styret siden 2024. Han er utdannet innenfor elektro og IT, og jobber i dag som salgssjef.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

2024 har vært et aktivt og operativt år i sameiet Drammensveien 116 C-F.

Styret i sameiet Drammensveien 116 C-F har avholdt 7 styremøter i kalenderåret 2024. Disse møtene har blitt arrangert som hybridmøter, hvor deltakerne enten har vært til stede fysisk, eller har deltatt digitalt via Teams. Styret har i tillegg hatt løpende dialog på telefon, SMS, chat og e-post hele året.

Dette er de viktigste sakene som styret har behandlet i 2024:

1. Etablering av el-billading i sameiet:

Høsten 2023 og vinteren/våren 2024 ble det etablert el-lading i sameiet på alle oppstillingsplasser, samt at de garasjeeierne som har ønsket har kunnet etablere ladere i egen garasje.

Hele parkeringsplassen ble reasfaltert og det ble samtidig lagt varmekabel på den ene siden av bakken ned fra Drammensveien. Parkeringsplassene ble merket opp på nytt med samme antall plasser, og det ble kun gjort mindre justeringer for å tilpasse seg de monterte ladestolpene.

Selv om styret har vært godt fornøyd med hvordan selve ladesystemet fungerer var det flere av de avtalte underelementene i prosjektet som ikke styret var fornøyd med fra leverandøren av arbeidende sin side. Styret har derfor tilbakeholdt en andel av fakturabeløpet i påvente av enten utbedring eller prisavslag. Saken er ikke ferdig konkludert, men vi informerer derfor seksjonseierne om at det potensielt kan dukke opp en tilleggsutgift for sameiet som vil kunne bli belastet sameiet på et senere tidspunkt (ikke regnskapsårene 2023 eller 2024). Samtidig har sameiet på bakgrunn av denne disputen heller ikke mottatt den kommunale tilskuddet som sameiet er kvalifisert til å motta.

Mot slutten av året 2024 valgte selskapet MER som stod for ladesystemet å trekke seg ut av markedet for norske sameier og borettslag. Sameiet som eiere av ladeanlegget inngikk da en avtale med selskapet WATTIF som leverer samme ladetjeneste. Bortsett fra å måtte skifte betalingsapp skal dette være lite merkbart for sameiets beboere og brukere. Etter årets første måneder er styret fornøyd med produktet og tjenesten som WATTIF leverer, og lademuligheten i sameiet er noe som er svært gunstig for beboerne, og bør gi økt verdi ved eventuelle salg av seksjoner.

2. Økonomi:

Sameiet har hatt høye utgifter til strøm de siste par årene, og dette skyldes først og fremst historisk høye strømkostnader. I tillegg har det kommet en betydelig økning av kommunale avgifter, spesielt med tanke på vann, avløp og renovasjon (avfallshåndtering).

Til tross for dette har sameiet hatt en fornuftig pengebruk som gjør at vi kunne gjennomføre det nevnte elladingprosjektet med å kun ta opp et lån på 500.000kr. Kostnadene til hele prosjektet, avhengig av endelig sluttsum, er estimert til å ha kostet sameiet mellom 1.200.000-1.400.000 kroner.

Samtidig er det viktig å presisere for styret at det er nødvendig for sameiet å ha god økonomistyring også i årene som kommer. Det vil alltid være jevnlig behov for større eller mindre utbedringer og rehabilitering av et bygg fra 1935. Styret har som uttalt mål at vi bør til en hver tid ha tilgjengelige driftsmidler tilsvarende tre måneders drift av sameiet stående i disponible midler. Midler utover dette vil gå med til enten nødvendig vedlikehold, eller nedbetaling av fellesgjeld. Eksempler på mulige utbedringer og vedlikehold de kommende årene kan være oppussing av trappeoppgangene, utbedring av avtrekksvifter i sameiet etc.

Styret har ingen umiddelbare planer om å justere fellesutgiftene i større grad, verken opp eller ned.

3. Støyplager og bygningsmessig relevant informasjon:

Styret mottar med jevne mellomrom klager på støy fra berørte beboere. Det dreier seg om både støy i forbindelse med oppussing av leiligheter, og festing på kveldstid/nattestid.

Det er viktig å presisere at det ikke et uforholdsmessig stort antall klager, og ikke høyere enn hva andre bygårder fra samme byggeperiode og med samme demografi kan oppleve.

Styret vil minne om at det er svært lytt i sameiet, hvor bygget er fra en annen tid hvor det ikke var like strenge krav til støydemping. Vi ber derfor om at alle seksjonseiere og deres evt. leietakere er bevisst på hvilken støy som skapes, og at man etterlever husordensreglene med når oppussing og støyende arbeid ikke skal forekomme, og når det skal være ro i sameiet med tanke støy fra musikk, festing etc.

Det samme gjelder bruk av støyende utstyr som vaskemaskiner, robotstøvsugere osv. Disse bør ikke benyttes sent på kveld eller svært tidlig på morgenen.

Vi ber innstendig om at de som bor i sameiet respekterer reglene for fest, støy og oppussing.

Vi ber også om at folk tar direkte kontakt med støykilden først, dersom dere sjeneres.

Det er ikke styrets oppgave å banke på dører for å si fra på vegne av andre om at de må dempe musikken eller innrette seg på annen måte. Styrets oppgave og behov for involvering kommer i etterkant hvor det evt. blir en klagesak.

Det er også helt essensielt at det henges opp nabovarsel i god tid før det evt. skal foregå støyende arbeid eller det skal arrangeres fest. Ikke fordi nabovarsel fritar for å måtte følge sameiets husordensregler, men for å vise respekt for naboene rundt seg som må finne seg i å leve med støyen. Vi ber spesielt seksjonseiere som leier ut hele eller deler av sin seksjon om å ta dette opp med sine leietakere.

Historikken tilsier at det er mer støy i forbindelse med fest fra leiligheter med utleie, og spesielt i forbindelse med semesteravslutninger og semesterstart.

Vi ber også om at alle leietakere legges inn i Vibbo, slik at de får relevant informasjon fra styret.

Det er utleiers ansvar at leietakerne ikke bare blir invitert inn i systemet, men faktisk også godkjenner invitasjonen. Styret vil selvsagt så langt det lar seg gjøre holde leietakere og andre beboere informert om relevante saker, men vi minner om at juridisk sett kjenner vi kun til eierne av seksjonene, og det er disse vi i utgangspunktet informerer om sameiets drift og relevante saker.

Styret benytter ellers muligheten til å minne nok en gang om at sameiet er en eldre bygning, og at det derfor kan være områder og tekniske løsninger du ikke finner her, som kan være helt vanlig i mer moderne bygninger. Bygningen vår ble sett på som svært moderne i 1935, og vant til og med en anerkjent arkitekturpris blant annet på grunn av innovasjon knyttet til ventilasjonen i bygget.

Denne ventilasjonen i bygget er naturlig med egne luker og utløp, men enkelte seksjoner har nok i forbindelse med oppussing gjennom årene, bevisst eller ubevisst, tettet luker i egen seksjon som gir frisk luft utenfra. Det er derfor viktig for eget innklima at man enten åpner slike naturlige lufteluker eller som minimum holder vinduer e.l. åpne fra tid til annen for å sikre naturlig gjennomtrekk. Dette forhindrer også kondens på vinteren fra kalde yttervegger. Slik ventilerings vil også bedre trekk i tilknytning til ventilasjonsluke på badet og de relativt få seksjonene som benytter peis og peisløp. Vi minner også om at det i henhold til husordensreglene punkt 12 ikke er tillatt å motere elektriske avtrekksvifter på badene.

4. Dugnader:

Styret arrangerer i utgangspunktet to dugnader i løpet av året for sameiet.

I 2024 ga begge dugnader et rekordstort oppmøte, og må kategoriseres som en suksess. Dette er en svært god mulighet for sameiet til å få utført mindre, men nødvendige oppgaver, samt at alle beboerne som deltar knytter bånd til naboer.

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F
ORG.NR. 971 271 396, KUNDENR. 7078

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 764 512	2 761 512	2 765 000	2 765 000
Ladeinntekter EL-bil		32 119	0	0	0
Andre inntekter	3	83 257	80 320	70 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 879 888	2 841 832	2 835 000	2 865 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 612	-18 612	-18 612	-19 000
Styrehonorar	5	-132 000	-132 000	-132 000	-132 000
Avskrivninger	13	-20 401	-20 401	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 285	-8 043	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 925	-101 685	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-5 662	-9 800	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 508 170	-136 533	-362 000	-300 000
Forsikringer		-299 045	-269 703	-297 000	-356 000
Festeavgift		-68 314	-68 314	-68 314	-68 000
Kommunale avgifter	9	-538 747	-458 339	-540 000	-616 950
Ladepkostnader EL-bil		-13 038	0	0	-16 000
Energi/fyring		-552 171	-544 087	-523 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 108	-147 108	-147 500	-147 500
Andre driftskostnader	10	-207 825	-273 859	-220 600	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 627 302	-2 188 485	-2 436 526	-2 517 450
DRIFTSRESULTAT		-747 414	653 347	398 474	347 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 890	35 821	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-339 586	-285 933	-311 000	-336 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-304 696	-250 112	-291 000	-316 000
ÅRSRESULTAT		-1 052 110	403 236	107 474	31 550
Overføringer:					
Udekket tap		-1 052 110	0		
Reduksjon udekket tap		0	403 236		

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F
ORG.NR. 971 271 396, KUNDENR. 7078

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	17 853	38 254
SUM ANLEGGSMIDLER		17 853	38 254
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 495	30 208
Forskuddsbetalte kostnader		210 394	194 027
Andre kortsiktige fordringer	14	21 152	0
Driftskonto OBOS-banken		475 465	1 176 345
Sparekonto OBOS-banken		5 660	5 462
SUM OMLØPSMIDLER		724 166	1 406 042
SUM EIENDELER		742 019	1 444 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 081 292	-3 029 182
SUM EGENKAPITAL		-4 081 292	-3 029 182
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 626 558	4 215 978
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 626 558	4 215 978
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 157	40 683
Leverandørgjeld		143 739	182 663
Påløpte renter		1 856	27 541
Påløpte avdrag		0	6 613
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 752	257 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		742 019	1 444 296
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Sameiet Drammensveien 116 C-F

Carl-Henrik Bastiansen/s/

Lene Follum/s/

Per Kristian Andersen/s/

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 552 040
Bredbånd	147 108
Seksjonert lokale	51 876
Garasje	13 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 764 512

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	107
Parkeringsoblat	83 150
SUM ANDRE INNETEKTER	83 257

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 612
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 612

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 132 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 285.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulentonorarer	-4 934
SUM KONSULENTHONORAR	-5 662

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mer Norway AS, infrastruktur elbillading første delbetaling	-1 258 312
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 258 312
Drift/vedlikehold bygninger	-68 666
Drift/vedlikehold VVS	-109 479
Drift/vedlikehold elektro	-15 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 220
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 236
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 975
Kostnader dugnader	-1 577
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 508 170

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-353 987
Feieavgift	-9 248
Renovasjonsavgift	-175 512
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-538 747

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 194
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 177
Lyspærer og sikringer	-4 437
Vaktmestertjenester	-54 344
Renhold ved firmaer	-74 714
Snørydding	-41 100
Andre fremmede tjenester	-1 410
Andre kontorkostnader	-573
Bank- og kortgebyr	-2 876
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 825

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	3 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 709
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 919
SUM FINANSINTEKTER	34 890

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-339 540
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-339 586

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparater	
Tilgang 2020	102 007
Avskrevet tidligere	-63 753
Avskrevet i år	-20 401
	17 853
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 853

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt omsetningsfordeling elbilladere 2. halvår 2024, innbetalt i 2025	15 884
Avsatt manglende innbetaling av felleskostnader i 2024, innbetalt i 2025	5 268
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 152

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-4 591 523

Nedbetalt tidligere

375 545

Nedbetalt i år

83 328

-4 132 650

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-500 000

Nedbetalt i år

6 092

-493 908

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 626 558**

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 7078 Selskapsnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Carl-Henrik Bastiansen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Mathias Ringdal Hjelseth og Oscar Erichsen velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 132.000,-.

For

Mot

Sak 6 Salg av fellesareal og reseksjonering

Årsmøtet i Sameiet Drammensveien 116 C-F vedtar å selge fellesareal i form av en lagerkjeller (tidligere vaskerom) til Drammensveien 116 AS, eier av seksjon nr. 9, for en avtalt kjøpesum på 1.050.000 kroner. Dette er i tråd med avtale styret tidligere har inngått med kjøper og som allerede har fått sameiets tilslutning. Årsmøtet vedtar samtidig nødvendig reseksjonering fordi deler av fellesarealet (lagerkjelleren) skal omgjøres til ny seksjon eller legges til eksisterende seksjon nr. 9. Salget gjennomføres med følgende forutsetninger: 1) Reseksjonering: Reseksjonering skal skje i samsvar med kommunale krav. Styret gis fullmakt til å søke om nødvendig tillatelse til reseksjonering i henhold til de relevante bestemmelser i eierseksjonsloven 2) Felleskostnader og eierbrøk Felleskostnadene for seksjon nr. 9 skal justeres i samsvar med det økte arealet. Sameiebrøkene skal oppdateres etter gjennomført reseksjonering. 3) Gjennomføring av salget. Styret gis fullmakt til å inngå og signere nødvendige avtaler for gjennomføring av salget. Overtagelse skjer å snart alle nødvendige tillatelser og dokumenter er på plass.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Carl-Henrik Bastiansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lene Follum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kari Vikøren Mo

Semih Vardar



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Drammensveien 116F
0273 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even VestrengTelefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre