

From: "jeffrey E." <jeevacation@gmail.com>

To: Morits Skaugen <[REDACTED]>

Subject: Re: FW: Frogner - Fantastisk leilighet på hele 310 kvm. Beliggende i andre etasje, nydelige, originale detaljer og imponerende takhøyde. 3 stuer, 4 soverom, bibliotek, 5 ildsteder, badstue, balkong mm. | FINN.no

Date: Sun, 08 Jul 2018 09:48:09 +0000

sorry, I dont read norwegian . can you explain. ? did you get the dec of the africa project?

2018-07-08 4:58 GMT-04:00 Morits Skaugen <[REDACTED]>:

Sent: 8. juli 2018 10:26

To: Morits Skaugen

Subject: Frogner - Fantastisk leilighet på hele 310 kvm. Beliggende i andre etasje, nydelige, originale detaljer og imponerende takhøyde. 3 stuer, 4 soverom, bibliotek, 5 ildsteder, badstue, balkong mm. | FINN.no

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=123368321>

Frogner - Fantastisk leilighet på hele 310 kvm. Beliggende i andre etasje, nydelige, originale detaljer og imponerende takhøyde. 3 stuer, 4 soverom, bibliotek, 5 ildsteder, badstue, balkong mm.

Kun det beste på dine vegne

[Drammensveien 42, 0270 Oslo](#)

Prisantydning

29 500 000,-

Fellesgjeld

1,-

Totalpris

29 500 001,-

Felleskost/mnd.

5 590,-

Boligtype

Leilighet

Soverom

4

Primærrom

300 m²

Bruksareal

310 m²

Eieform

Eier (Selveier)

Etasje

2

Byggeår

1895

Tomteareal

502 m² (eiet)

Visning

- Ta kontakt for å avtale visning

Husk å bestille/laste ned prospekt så du kan stille godt forberedt på visning.

- [Gi bud](#)
- [Les mer om elektronisk budgiving](#)

Drammensveien 42, 0270 Oslo

 [Kart](#)

[Stort kart](#) [Hybridkart](#) [Flyfoto](#)

I nærheten

Buss

0.2 km

Trikk

0.2 km

Skole

0.6 km

Dagligvare

0.2 km

Hva sier naboene?

Nabolaget er vurdert av 120 lokalkjente

Opplevd trygghet

Veldig trygt

Naboskapet

Høflige

Kvalitet på skolene

Veldig bra

[Les mer om nabolaget](#)

Beliggenhet

Velkommen til visning!

[Drammensveien 42](#), "Sverregården", var arkitekt og byggmester Ole Sverres første bygård i Oslo. I bygningens andre etasje har du nå mulighet til å skaffe deg et unikt hjem. Flere stuer, originale detaljer, eksklusiv stukkatur, vakre rosetter, ekstra takhøyde og et areal på hele 310 kvm er bare noe av det som gjør denne leiligheten spesiell. Med litt tid og omsorg kan dette bli en av Oslos flotteste! Beliggenheten er det heller ikke noe å si på, midt i et av hovedstadens mest attraktive nabolag, like ved Nasjonalbiblioteket.

Utvendig fremstår denne flotte bygården som velholdt, og de klassiske detaljene er vel ivaretatt. Her er både tak, fasader og balkonger rehabilitert, og det er også foretatt utskiftninger av flere vinduer og dører med mer. Leiligheten har to koselige balkonger, en vendt mot bakgården og en mot Thomles gate. Fra eiendommen er det utsikt mot Solli plass, Hydroparken og området rundt.

Når du skrider inn i entreen er den enorme takhøyden og spennende, profilerte paneldetaljer første tegn på boligens fordums prakt. Innvendig fremstår leiligheten som velholdt, men med behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard. Kombinerer du de originale detaljene med moderne stil, vil du få en leilighet helt utenom det vanlige - et romslig hjem med mange innredningsmuligheter.

Leiligheten har tre store stuer, alle med takhøye vinduer, dype vinduskarmer, ekstra takhøyde, nydelige rosetter og intrikat stukkatur. Hovedstuen og hjørnestuen har, som hovedsoverommet, originale peiser, og både hovedsoverom og hjørnestue har teppe på gulv og skyvedørsgarderobe. I tillegg har leiligheten ytterligere to soverom, samt bibliotek, to bad, badstue, vaskerom og to wc-rom. Det tilhører også mellomganger og forværelser, samt garderoberom, bod, kjølerom og et stort, flott kjøkken.

Kort fortalt

- Romslig, ærverdig leilighet i andre etasje.

- Unike detaljer og eksklusive romløsninger.
- Selveierleiligheten har BRA på 310 kvm.
- Skjermet gårdsrom og to balkonger.
- Meget luftig, romslig entré med dørcalling.
- Stort, flott kjøkken med mange muligheter.
- Rommet har kjøkkenøy og egen spiseplass.
- Elegante stuer med imponerende takhøyde.
- Hovedstue, hjørnestue, spisestue og bibliotek.
- Tre store soverom, to med skyvedørsgarderobe.
- Hovedsoverommet har peis og et stort bad.
- To bad, to wc-rom, vaskerom og badstue.
- Flere kott, skap, forværelser, boder med mer.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt og sentralt boligområde på Solli plass/Frogner i Oslo, rett ved siden av Nasjonalbiblioteket. Miljøet er upretensiøst og rolig, med kort gange til alt av hovedstadens fasiliteter. Her har du alt du trenger, enten det er shopping og uteliv, eller lekeplasser, skoler og barnehager.

Det er også gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som blant annet Skarpsnoparken og Frognerparken. Du kan rusle over gangbroen for et morgenbad i Oslofjorden ved Kongen, legge ut på rotur eller benytte sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og ut langs Bestumkilen mot Sandvika. Om vinteren er det i tillegg oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken.

Populære Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery ligger like i nærheten. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med flotte strender, og gode tur- og rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Coop Extra eller Røtter. Sistnevnte er en unik butikk som tar pulsen på de siste mattrendene. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Aker brygge ca. 70 butikker, samt 40 kafeer, restauranter, barer og nattklubber. Vika har House of Oslo, med nærmere 20 spennende butikker og stort fokus på de nye trendene. Legg også gjerne handleturen til Solli Plass.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste holdeplass for begge er Solli, ca. 150 meter fra boligen. Det er også kort vei til Nasjonalteateret for tog og T-bane. Med bil tar det ca. 4 min til [Bogstadveien, 4](#) min til Frognerparken, 5 min til Sjølyst og 36 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Byggemåte

Grunnmur i uisolert naturstein/murverk.

Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk og fuktig grunnmur.

Bærende teglsteinsvanger med utfyllende puss med trekninger/utsmykning på fasade.

Fasader ble oppusset i forbindelse med at de fleste vinduene mot gate ble byttet ut i 2012.

Yttertaket ble lagt om/rehabilitert i 2015. Sort takstein og kobberbeslag/båndtekking.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 300 kvm, Bruksareal: 310 kvm, Bruttoareal: 336 kvm

Innhold

2. etasje: Entré, 2 wc-rom, 2 bad, badstue, vaskerom, garderobe, 3 (4) soverom, kjølerom, kjøkken, stue, peisestue, spisestue, bibliotek, 2 innvendige boder og mellomganger/forværelser.

Annet: Bod på ca. 12 kvm. i felles kjeller.

Plantegning vil bli lagt ut denne uke.

P-rom inneholder: Entré/hall, separat toalett, garderobe, soverom mot indre gård, kjøkken, indre gang, gjestebad, gjestetoalett, vaskerom, nedgang til balkong mot bakgård, badstue, soverom mot Thomles gate, bibliotek, spisestue med balkong,

hjørnestue,
hovedstue, hovedsoverom mot Drammensveien og hovedbad.

Standard

Entrè

Boligen har adkomst via felles gårds plass og trappegang. Leiligheten ligger i andre etasje, og en flott entrè ønsker deg velkommen inn. Det første som slår mot deg er den enorme takhøyden, og spennende, profilerte paneldetaljer gir forventninger til resten av leiligheten. Entreen har også dørcalling, samt praktisk tilgang til et wc-rom.

Kjøkken

Kjøkkenet er stort og trivelig, med fliser på gulv, gulvvarme, downlights og lune panelvegger. Rommet har også egen spise plass og en stemningsfull peis med innsats. Kjøkkenet har en noe eldre stil, men her er det mange muligheter for ny, moderne innredning. Den nåværende innredningen har malte, profilerte fronter, benkeplater i granitt, dobbel oppvaskkum og en flott kjøkkenøy. Over øyen er det ventilator, og innredningen har nisje for komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det tilhører også et stort kjølerom.

Stuer

Leiligheten har både hovedstue, hjørnestue, spisestue og bibliotek, så her har du flere muligheter for innredning. Alle rommene har en eksklusiv romfølelse med imponerende takhøyde (3,56 m), store vinduer med dype karmmer, nydelige detaljer og flere innredningsmuligheter. Det er intrikat stukkatur og nydelige rosetter i de fleste rommene, og original peis i både hovedstuen og hjørnestuen. Spisestuen har en svenskeovn, men denne er for tiden ikke i bruk. Ellers har spisestuen utgang til balkong.

Baderom/wc/vaskerom

Boligen inneholder to bad, badstue, to separate wc-rom og eget vaskerom. Det ene badet tilhører hovedsoverommet og er meget romslig - et rom for nytelse og velvære. Rommet har delikate, mørke fliser på gulv, lysere fliser på vegger og et deilig, innfliset badekar. Innredningen består av profilerte skuffer, skap og vitrineskap, samt søyleservant, toalett, bidé og dusjhjørne. Badet har også gulvvarme, speilbelysning og downlights, og store, takhøye vinduer med dype

karmer.

Det andre badet har også mørke fliser på gulv, lysere fliser på vegger, gulvvarme og speilbelysning. Innredningen består av en benkeplate med servant, underskap, skuffer og matchende overskap. I tillegg har rommet et åpent dusjhjørne. Rett ved dette badet finner du badstuen, med glassdør, flislagt gulv, god benkeplass og elektrisk badstueovn.

Wc-rommene ligger i tilknytning til entré og mellomgang, begge med gulvvarme, elektrisk vifte, toalett og servant. Vaskerommet har sluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre store, flotte soverom, alle med teppe på gulv og takhøye vinduer. Hovedsoverommet har eget bad, skyvedørsgarderobe med speilfronter, original peis, samt brystningspanel og dørkarmer med flotte detaljer. Et av de andre soverommene har også skyvedørsgarderobe med speilfronter. I tillegg har boligen en hjørnestue med peis og skyvedørsgarderobe - et rom som utmerket godt kan brukes som soverom. Boligen har for øvrig god lagringsplass med bl.a. innvendige boder og bod i felles kjeller.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, herunder gulvvarme, supplert med vedfyring. Det er montert hele fem ildsteder i leiligheten, men kun fire fungerer på nåværende tidspunkt. Det elektriske anlegget har vippebrytere.

Leiligheten har tre varmtvannsberedere. En bereder er plassert i innvendig bod, og to er plassert i bod i felles kjeller. Videre har boligen dørcalling, felles brannvarslingsanlegg og kabel-tv. Kabel-tv er inkludert i fellesutgiftene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Beskrivelse av tomt/hage

Bygården er en hjørnegård som vender mot både Thomles gate og Drammensveien, med et dels skjermet, indre gårdsrom. Fra leiligheten er det utgang til to rehabiliterte balkonger med opprinnelig konstruksjon, med støpt dekke og utsmykket smijernsrekkverk. Den ene balkongen vender inn mot gårdsrommet og er på ca. 2 kvm, mens den andre vender ut mot Thomles gate og er på ca. 4 kvm.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1975/518778-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

1986/29560-5/105 Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 50,000

1986/29560-2/105 Seksjonering

Formål: Bolig med sameiebrøk: 370/1988

Vei / Vann / Avløp

Offentlig.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Nei. Dette foreligger ikke. Det er heller ikke normalt fra denne byggeperioden.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig kr 4 150 059,- pr
31.12.16

Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig kr 13 280 189,- pr
31.12.16

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til boligformål. Det foreligger ingen planer for området.

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning [REDACTED]. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Faste, løpende kostnader

Kr. 5 590,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring mv.

Eiendomsskatt kr. 24 040 for 2018.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Energiforbruk

Eiendommen har ikke vært bebodd av nåværende eier og strømforbruket vites således ikke.

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Hvitevarer, som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen.

Adgang til utleie (boligformål)

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av

styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Konsesjon / Odel

Nei/Nei.

Overtagelse

Klar for overtagelse eller etter nærmere avtale.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving

Bud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på [Privatmegleren.no/eiendommens](https://privatmegleren.no/eiendommens) hjemmeside og i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Solgt 'som den er'

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte

er blitt rettet i tide.

3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Deretter kan bud gis.

--

please note

The information contained in this communication is confidential, may be attorney-client privileged, may constitute inside information, and is intended only for the use of the addressee. It is the property of JEE

Unauthorized use, disclosure or copying of this communication or any part thereof is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please notify us immediately by return e-mail or by e-mail to jeevacation@gmail.com, and destroy this communication and all copies thereof, including all attachments. copyright -all rights reserved