NORDVIK

Drammensveien 56C

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Drammensveien 56C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms med solrik balkong - Heis - Peis -
Mulighet for p-plass - Tilbaketrukket rett ved Solli plass

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**189 650,-**
Totalpris	**7 681 272,-**
Fellesgjeld	**1 622,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 366,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Drammensveien 56C - En lys og innbydende 3-roms i en tradisjonell funkisgård. Leiligheten har skjermet og tilbaketrukket beliggenhet i 2. husrekke fra veien, med umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud, grønne parker og gode kollektivmuligheter. Leiligheten byr en praktisk planløsning med store vindusflater og solrik balkong. Her bor man tilbaketrukket, men samtidig bare et steinkast fra byens beste fasiliteter!

Høydepunkter:

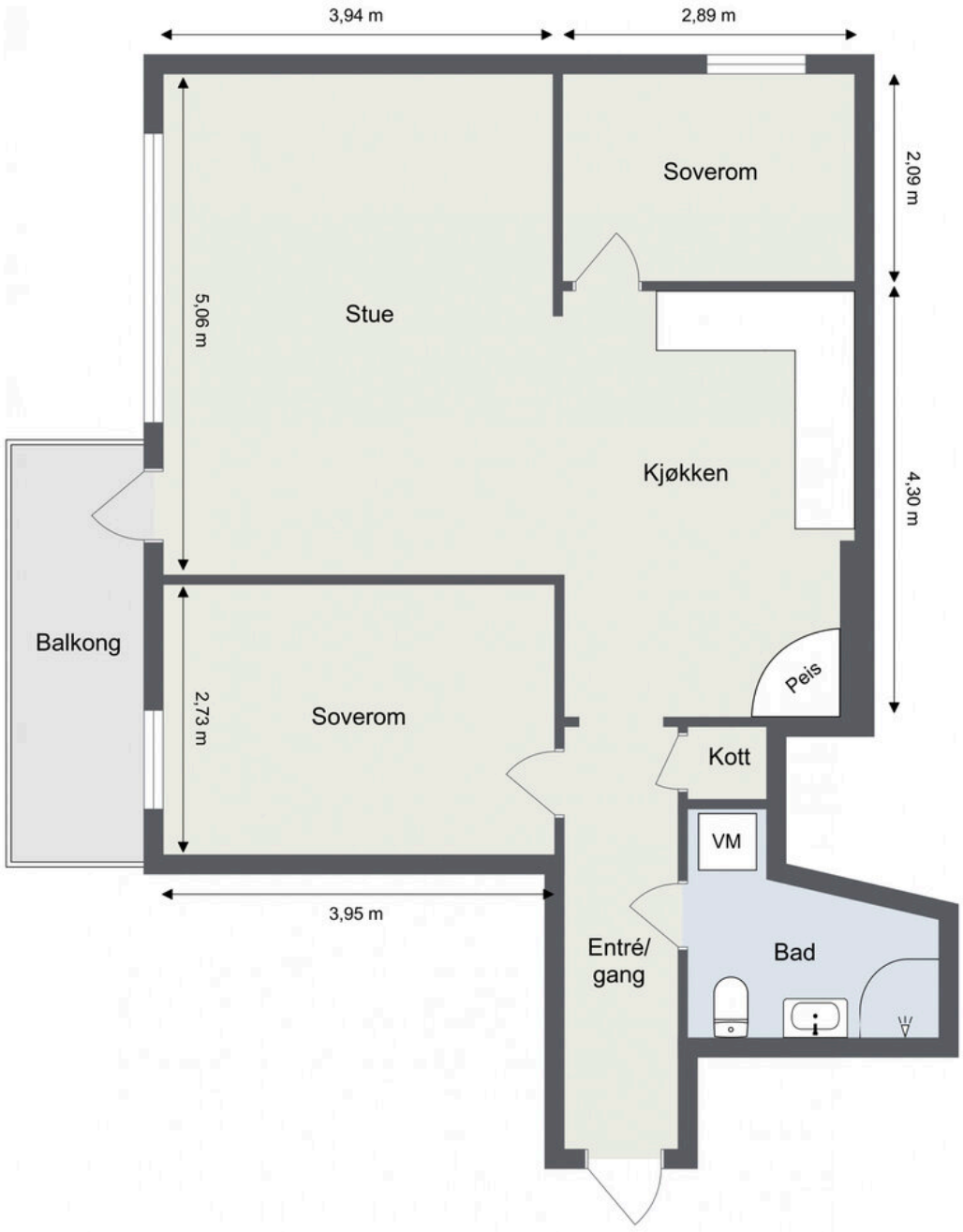
- Heis
- Skjermet beliggenhet i 2. husrekke fra veien
- Peis
- Romslig stue med utgang til balkong
- 2 soverom
- 2 kjellerboder
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskost
- Sameiet har 14 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet
- Svært attraktiv beliggenhet med gangavstand til Sommerro, Tjuvholmen, Aker brygge og Frogner

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 9 kvm

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Drammensveien 56 C



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.
Utført av Makeløs AS.

















.



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0061/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 56C, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 69, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helen Gehrken Bøyum og Gunnar Gehrken Bøyum

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
1 622,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 491 622,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
187 270,- (Dokumentavgift)
1 000,- (Innflyttingsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
189 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 681 272,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 694 272,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, bad, kott, åpen kjøkkenløsning, stue og 2 soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. To kjellerbod på ca. 4 kvm og 5 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré/gang, bad, kott, åpen kjøkkenløsning, stue og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm.

Leiligheten disponerer to kjellerbod på ca. 4 kvm og 5 kvm.

Standard
Kjøkken:
Ikea høyglans kjøkkeninnredning fra 2012, laminat benkeplate, plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ikke montert komfyrvakt og ikke

waterguard. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er naturlig ventilering. Badet er fra 2013 med flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist i dusjsonen er 55 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Eik heltre parkettgulv, eik parkettgulv og fliser.
Veggflater: Glatte malte flater/malte flater.
Innvendig himling: Malte flater. Takhøyde i stue-2,66 meter.
Innvendige dører: Malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap med stoppekraner plassert i kott. Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere. Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vinduer fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

- Balkongdør:
Balkongdøren fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

- Innvendige overflater:
Det er generelt noe slitte overflater.

- Innvendige dører:
Enkelte dører må justeres.
Dører tar i karm, bør justeres.

- Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Tettemuffer på vannrør under kjøkkenbenk mangler.

- Ventilasjon:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Bad (ventilasjon):
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken (overflater og innredning):
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken (avtrekk):
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Bad (tilliggende konstruksjoner våtrom).

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

Parkering
Sameiet har opparbeidet 14 parkeringsplasser på sameiets grunn. Disse leies ut etter ansiennitet. Pt. kr. 1000,- pr. mnd. Forretningsfører kontaktes for å sette seg på venteliste. Det er pt. ingen ledige plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Badet var nyoppusset når vi overtok i 2015. Det ble opplyst at selger hadde benyttet faglærte fol/firma.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Oppussing fasade er gjort i regi av forvalter for sameiet i 2024.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst i regi av Privatmegleren forelå i 2015. Privatmegleren Aveny ved Bård Strengehagen Vi har dessverre i denne taksten tilgjengelig og husker ikke hvem takstmann var.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: I vår eierperiode 10 år har boligen vært bebodd av våre sønner.

Bygningssakkyndig
Thorvald C. Wahl

Byggemåte
Bygningen har støpt betongsåle- betong grunnmur og betong etasjeskiller. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong med pusset og malte fasader. Valmtak konstruksjon, trolig papp tekket. Det er heis i gården.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og 1998. Leiligheten har lyd og brann klassifisert entredør. Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 1998.

Balkong ut fra stue på ca. 6 kvm med rekkverkshøyde på ca. 0,97 meter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin og tørketrommel på bad medfølger salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameier skal skriftlig meddele styret om eventuelle utleieforhold samt opplysning om leietaker til forretningsforer.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde og peis i stue. Varmekabler på bad og entré/gang.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på kr. 3 984,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser om at sameiet har felles oppvarming som kostnadsmessig fordeles over fellesutgifter

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 366,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming, varmtvann, trappevask, bredbånd, felles forsikring, forretningsførsel.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5 366,- pr. mnd.
- Strømkostnader og innboforsikring kommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 762,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 207 047,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Drammensveien 54b og 56, orgnr. 883 602 242

Om sameiet
Sameiet Drammensveien 54B og 56 består av 63 boligseksjoner.

Saker fra årsmøtet:
Utskrifting av oljefyren med el-kjele i 56A og B/økning av felleskostnader (punkt 6 i årsmøtet):
Forslag om kapitalinnhenting på kr 535 208 til installasjon av el-kjele i 56 A-B er utsatt i påvente av avklaringer med Elvia og kapasitet på strømtilførsel. Saken vil behandles på ekstraordinært årsmøte.
Økning av felleskostnadene med 2,6 % fra 1. juli 2025 ble enstemmig vedtatt. Samlet økning i 2025 utgjør 5 %.

Søknad om montering av balkong, snr 43 i Drammensveien 56C:
Søknad om montering av balkong ble enstemmig vedtatt under de forutsetningene som er beskrevet i saksfremlegget.

Balkongrehabilitering:
Det er behov for å rehabilitere balkongene, men prosessen går treigt og det er en omfattende prosess. Styret anbefaler å avvente balkongrehabilitering dette året, da det innebærer en betydelig investering på 3.000.000. Per nå har styret kun innhentet ett tilbud, og det vil være hensiktsmessig å innhente flere tilbud for å få en bedre oversikt. Det er også mulig at en totalrehabilitering ikke er nødvendig. selv om behovet for rehabilitering ikke er akutt, bør det gjennomføres de kommende årene og prioriteres ved neste vedlikeholdsprosjekt.

Informasjon fra styreleder pr. 11.03.2026:
Felleskostnadene ble økt med ca. 10 % i 2026. Styret opplyser at det også kan bli aktuelt med tilsvarende justeringer de kommende årene, blant annet som følge av økte energikostnader.

Sameiet har tidligere vurdert overgang til EL-kjel som erstatning for oljefyring, men dette arbeidet er foreløpig ikke planlagt videreført.

Styret opplyser at rehabilitering av balkonger står høyt på agendaen og forventes å bli lagt frem som sak på kommende årsmøte. Det foreligger per i dag ikke endelig beslutning om gjennomføring eller kostnadsramme.

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 622,-pr. 09.02.2026

Sameiet har pt. ikke noe lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.
Fellesgjelden gjelder kortsiktig gjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 378,- pr. 09.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kr. 1 460,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 105 604,-. Styret jobber målrettet for en sunnest mulig økonomi i sameiet; ha kontroll på kostnadenee og fokus på pris og kvalitet fra leverandører av varer og tjenester i sameiet.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det tillates kun ett husdyr per leilighet.

Sameiets forsikring
Gjensidig Forsikring
Polisenr. 87355160

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 006 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Drammensveien er en attraktiv gate på Skillebekk/Frogner og passer utmerket for de som ønsker tilgang til alle fasiliteter innen gangavstand fra boligen, og består av blant annet vakre bygårder og søndagsåpen matbutikk. Et rolig men sentralt område med nærhet til populære spise- og serveringssteder. Gangavstand til Solli Plass, Tjuvholmen og Aker Brygge samt Oslo sentrum. Videre er det nærhet til flere av hovedstadens mest populære handlegater. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat.

Boligområdet er kjent som et av de mer eksklusive boområdene i Oslo. Her bor du i fredelige omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Champagneria, Villa Paradiso, Pinerolo, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen. Nye Sommero ligger et par minutter unna til fots.

I umiddelbar nærhet finnes Skarpsnoparken som har en fin lekeplass og mulighet for ballspill. Parken er 7 mål stor og ligger mellom Drammensveien med Gimlehøyden bak i nordøst, samt Drammensbanen i sydvest. I nærområdet finner vi også Frognerkilen med gang- og sykkelvei. Herfra er veien til Bygdøy eller Tjuvholmen/Aker Brygge svært kort. På Bygdøy er det gode rekreasjonsmuligheter med turstier og badestrender. På Aker brygge og Tjuvholmen er det spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for soling og flott skulpturpark. Gangavstand er det også til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Parkene Tinkern og Hydroparken ligger også like i nærheten.

Det er et godt utvalg av treningsfasiliteter i området. Blant annet SATS på Solli plass. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Coop Mega i Frogner Atrium eller ved de søndagsåpne butikkene Joker og Bunnpris rett rundt hjørnet. Det er flere forretninger i sidegatene på Skillebekk samt et bredt tilbud på Solli plass. Videre er det kort gangavstand til flere av hovedstadens mest populære handlegater. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Skøyen med Karenslyst Allé, Vika og Aker brygge ligger også i nærheten.

Umiddelbar adkomst til en trikk- og busstopp: I Drammensveien går trikkens linje 13 mellom Lilleaker og Bråten/ Ljabru. Det tar ca 10 min fra Skillebekk til Bjørvika med trikk. Ved Solli Plass passerer også linje 12 som går mellom Majorstuen via Aker Brygge til Kjelsås, samt buss 30, 31 og 21. Fra Inkognitogaten går trikk 11 mellom Majorstuen og Kjelsås. Fra Vika Atrium kan du blant annet ta busser i retning Fornebu, Sandvika, Sentrum, Kværnerbyen og Ellingsrudåsen (32, 33 54, 81, 150, 160, 169, 200, 250 og 265). Fra Nasjonalteateret finnes det et bredt kollektivtilbud, med blant annet Flytoget med hyppige avganger til Gardermoen, samt en rekke tog, buss- og T-banelinjer.

Bebyggelse
Drammensveien 54 B - 56 A-B - 56 C består av tre funksjonalistiske leiegårder oppført i 1936-37, tegnet av arkitektene Ernst Motzfeldt, Bredo H. Berntsen og Hans Siegwart Fürst. Bygningene ligger fritt omgitt av grøntarealer og har gode lys- og luftforhold, i tråd med funkisstilens idealer. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til det karakteristiske funkismiljøet i Observatorie terrasse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.09.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering av piper datert 11.10.2019.
- Installasjon av løfteplattform datert 15.01.2021.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Kjøkken er flyttet og baderommet er utvidet ifht. originale byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-1949, vedtaksdato 26.09.1974. Eiendommens grenser går ut i Drammensveien som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-161GO, vedtaksdato 17.10.1940. Begge planene er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonene veg. gul sone, bane gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

Drammensveien 52 D - utvidelse av takterrasse og fasadeendring
- Saksnr. 2025/12091
- Mottatt sak: 10.10.2025
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det ble gitt rammetillatelse 17.12.2025 for bruksendring av deler av eksisterende kneloft i 5. etasje for utvidelse av takterrasse. Tiltaket omfatter også endringer av rekkverket på takterrassen.

Observatorie terrasse 15 A - b - Mulig ulovlig arbeid på ventilasjonsanlegg
- Saknsr. 2025/06249
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458240
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det foreligger en pågående sak hos kommunen vedrørende mulig ulovlig arbeid på ventilasjonsanlegg. Kommunen har bedt om redegjørelse fra sameiet, og slik redegjørelse er sendt 29.08.2025. Saken er per dags dato under behandling.

Observatoriegata 1 og Drammensveien 39 - mulig ulovlig felling av trær i Observatorieparken
- Saksnr. 2025/05042
-Mottatt sak: 09.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556563
Meglers kommentar: Saken er per dags dato under behandling.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/69/52:
20.06.1936 - Dokumentnr: 303095 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1936 - Dokumentnr: 303127 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1936 - Dokumentnr: 303128 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Drammensvn 54 c og d
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1936 - Dokumentnr: 303518 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1936 - Dokumentnr: 304265 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1936 - Dokumentnr: 305188 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1983 - Dokumentnr: 514474 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE

OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1983 - Dokumentnr: 514474 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/8319
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

16.11.1988 - Dokumentnr: 79283 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 211 bnr 71 og 72
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 916,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (inkludert Kostnad for utsatt betaling***) kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 708,-
Utlegg boligstyling ca. (direktefaktureres kunde) kr. 20 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres kunde) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direktefaktureres kunde) kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 197 149,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mars 2026

Megler
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Drammensveien 56C

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	11 min / 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min / 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	6 min / 2.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	22 min / 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	7 min / 3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	8 min / 0.7 km
Wang Toppidrett	18 klasser	10 min / 0.8 km

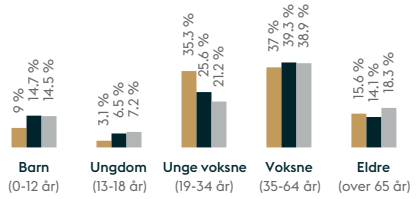
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	2 min / 0.2 km
Solli	Linje 12N, 30, 31	6 min / 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min / 1.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min / 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 4.2 km

Barnehager

Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	3 min / 0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage ...	34 barn	3 min / 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	121 barn	3 min / 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
Reichweins plass balløkke	8 min
SATS Solli plass	6 min
Studio Jobbsprek	13 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Drammensveien 56 C, 0271 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 69, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2495 **Referansenummer:** DL1775

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong med pusset og malte fasader.
Valmtak konstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Det er heis i gården.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og 1998.
Leiligheten har lyd og brann klassifisert entredør.
Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 1998.

Balkong ut fra stue- ca 6 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,97 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik heltre parkettgulv, eik parkettgulv og fliser.
Veggflater: glatte malte flater/malte flater.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue-2,66 meter.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Bygningen har mursteinspipe.
Peis i stue.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad og entre/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2013.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist i dusjsonen er 55 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger/yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Ikea høyglans kjøkkeninnredning fra 2012, laminat benkeplate, plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap med stoppekraner plassert i kott.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

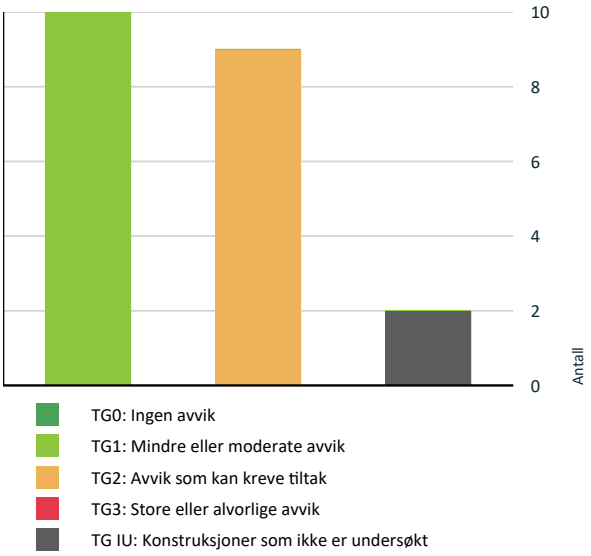
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er flyttet og baderommet er utvidet ifht. originale byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm/subber i karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Dører

Leiligheten har lyd og brann klassifisert entredør.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med 2 lags isolerglass fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når dører blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere samt at tettelister mister sin elastikk. Dette medfører at dører ikke lukker helt tett til karm og da vil trekk kunne forekomme. Oppussing og mulig utskifting av balkongdøren bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue- ca 6 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,97 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater: eik heltre parkettgulv, eik parkettgulv og fliser.
Veggflater: glatte malte flater/malte flater.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue-2,66 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate oppgradering må påregnes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe.
Peis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:

Dører tar i karm, bør justeres.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad og entre/gang.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2013.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist i dusjsonen er 55 mm.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Montering av mekanisk avtrekk vil medføre bedre luft gjennomstrømningen.
Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Ikea høyglans kjøkkeninnredning fra 2012, laminat benkeplate, plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Lekkasjedeteksjon/waterguard vil stoppe en eventuell vannlekkasje og dermed hindre følgeskader i konstruksjonen.
Av sikkerhetsgrunner må komfyrvakt monteres.

2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap med stoppekraner plassert i kott.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer på vannrør under kjøkkenbenk mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Når tettemuffer ikke er montert kan lekkasjevann komme inn i konstruksjonen og medføre betydelige følgeskader

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1937 Anlegget har senere blitt oppgradert ved behov ifbm. innvendig oppussing.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.
    Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.
    Grunnet anleggets alder og at det ikke er dokumentert alle vedlikehold/arbeider opp gjennom årene anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget.
    En slik kontroll må utføres av fagmann autorisert iht. NEK 405-20 eller NEK 405-2-3.



Sikringskap plassert i felles oppgang.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U etasje		9		9	
2 etasje	63			63	6
SUM	**63**	**9**			**6**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U etasje		Bod, bod 2	
2 etasje	Entré/gang, bad, kott, åpen kjøkkenløsning, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

- BRA-e omfatter to kjellerbod på ca. 4 og 5 m²

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet og baderommet er utvidet ifht. originale byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Helen Gehrken Bøyum ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	69		52	4005 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Drammensveien 56 C

Hjemmelshaver
Gunnar Gehrken Bøyum og Helen Gehrken Bøyum

Eierandel
136 / 8319

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde ved Solli plass/Skillebekk.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1937 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i andre etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.
Overflater er vurdert i rapporten, kun vesentlig slitasje/svikt utover normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 omsluttede 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, 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 godkjennelse 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 rent 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/DL1775

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bøyum, Gunnar Gehrken	9578-5999-4-1195260	2026-02-22 16:58:31
Bøyum, Helen Gehrken	9578-5999-4-1436217	2026-02-22 17:06:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 56C, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Gunnar Gehrken Bøyum, Helen Gehrken Bøyum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mars 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7485986
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet var nyoppusset når vi overtok i 2015. Det ble opplyst at selger hadde benyttet faglærte fol/firma

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Oppussing fasade er gjort i regi av forvalter for sameiet i 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst i regi av Privatmegleren forelå i 2015. Privatmegleren Aveny ved Bård Strengehagen Vi har dessverre i denne taksten tilgjengelig og husker ikke hvem takstmann var

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: I vår eierperiode 10 år har boligen vært bebodd av våre sønner

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bøyum, Helen Gehrken	**2026-02-22**	**Bøyum, Gunnar Gehrken**	**2026-02-22**

Identifikasjon

bankID Bøyum, Helen Gehrken

Identifikasjon

bankID Bøyum, Gunnar Gehrken

Signicat

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



Adresse	
Drammensveien 56C, 0271 OSLO	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269297**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80492855**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **52**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
176,52 kWh/m²	**21 233 kWh**

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy Alle 34

0265 Oslo

Mail: s.heggelund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0061/26 Vår ref.: 800.385 Dato: 24. februar 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Drammensveien 54b og 56
Organisasjonsnummer:	883 602 242
Adresse:	Drammensveien 54 B – 56 A-C, 0271 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	211 / 69 / 52
Seksjonseier:	Gunnar Bøyum / Helen Bøyum
Adresse:	Thomas Heftyes gate 29, 0264 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 5.366, - pr mnd, - inkl bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming, trappevask, bredbånd, forsikring av bygning, forretnings- og regnskapsførsel.
Andel felles formue:	Kr. 6.378, - pr 31.12.2025
Andel felles gjeld:	Kr. 1.622, - pr 31.12.2025 (kortsiktig gjeld)
Felles lån – vilkår- avdrag Kommentarer til lånene:	Sameiet har pt ingen lån.
Planlagte oppgraderinger:	Utskifting av oljefyren med el-kjele i 56A og B, se protokoll fra sameiets årsmøte i mai 2025 (punkt nr 6)

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidig Forsikring ASA
Polisenummer:	Forsikringsnummer: 87355160

Styreleder

Styrets leder:	August L. Bjerkfelt
Telefon:	986 36 832
Mail-adresse:	august.bjerkfelt@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Sameiet har opparbeidet 14 p-plasser på sameiets grunn. Disse leies ut etter ansiennitet. Forretningsfører kontaktes for å bli satt opp på liste. Pt kr. 1.000, - pr mnd. Det er pt ingen ledige p-plasser, man kan eventuelt sette seg på venteliste, som føres av forretningsfører.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	Sameiet har egen hjemmeside. www.drammensveien.info

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva – fakturakopi vedlagt, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl mva – faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding
Innflyttingsgebyr:	Kr. 1.000, - mva-fritt – faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg

Vedtekter
Husordensregler
Årsoppgjør 2024 (styrets beretning, regnskap og revisors beretning) med innkalling til årsmøte, avholdt 14. mai 2025
Protokoll fra årsmøte, avholdt 14. mai 2025
Seksjonens årsoppgave/ligningsoppgave for 2025
Faktura for megleropplysninger
Informasjonsskriv av 18/6 - 2008 fra styret, informasjon om balkonger 2/9 – 2009 og informasjon om utleieforhold fra styret 24/1 - 2012

Gunnar Bøyum
Thomas Heftyes gate 29
0264 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
S/E Drammensveien 54b og 56
Drammensveien 54B/56ABC
0271 OSLO

Eiers navn og adresse
Gunnar Bøyum
Thomas Heftyes gate 29
0264 OSLO

Seksjonsnummer		052
Eierandel		50%
Organisasjonsnummer	883602242	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	302,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	3 189,00
Andel gjeld	811,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 09.02.2026

Helen Bøyum
Thomas Heftyes gate 29
0264 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
S/E Drammensveien 54b og 56
Drammensveien 54B/56ABC
0271 OSLO

Eiers navn og adresse
Helen Bøyum
Thomas Heftyes gate 29
0264 OSLO

		Seksjonsnummer	052
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	883602242	Eietid	01.01.2025 – 31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	302,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	3 189,00
Andel gjeld	811,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 09.02.2026

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet Drammensveien 54B/56A-C

Deres ref.: Vår ref.: Dato: 6. mai 2025

Sameiet Drammensveien 54 B/56 A-C – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i sameiet Drammensvn. 54 B / 56 A-C:

Tid: Onsdag 14. **mai 2025 kl. 18:00**

Sted: **Nettmøte Teams – detaljer for oppkopling følger med senere e-post**

Saksliste:
Registrering av stemmeberettigede og fullmakter.

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder
   - valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Styrets beretning 2024
3. Regnskap 2024
4. Revisors beretning
5. Budsjett 2025
6. Kapitalinnhenting el-kjele 56AB / økning av felleskostnadene
   Det innkalles NOK 535 208 til installasjon av el-kjele i 56AB, som erstatning for dagens oljefyr.
   De ordinære felleskostnadene økes med 2,6% fra 1. juli 2025, felleskostnadene har da økt med totalt 5% i 2025 (økte med 2.4% pr 1. januar 2025)
7. Godtgjørelse til styre og revisor
   - Styrehonorar kr 106.600, - eks arbeidsgiveravgift til intern fordeling i styret
   - Revisor honoreres etter regning
8. Søknad om montering av balkong, snr 43 Drammensveien 56C

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

9. Vedtektsendring, punkt 8.1 Styrets sammensetning.

Dagens ordlyd:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

Forslag til ny ordlyd:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. ***Styret skal ha tre til seks medlemmer.***

Årsmøtet skal velge en styreleder.

10. Valg av styre

Sameiets styre skal/kan bestå av 3-5 styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Styrets medlemmer siden siste ordinære årsmøte har vært

- August Lossius Bjerkfelt – styreleder (valgt til 2025)
- Lars Buin – styremedlem (valgt til 2026)
- Petter Bjordal – styremedlem (valgt til 2025)
- Bertel Lundgaard – styremedlem (valgt til 2025)
- Aksel Erling Sinding – styremedlem (valgt til 2025)
- Andrine Nygård – varamedlem (valgt til 2026)

Følgende har varslet at de kan tenke seg gjenvalg eller har vist interesse for å stille i styret, for neste styreperiode (2 år)

Slik ser styrets innstilling ut:

- August Lossius Bjerkfelt, styreleder for 2 år til 2027
- Petter Bjordal, styremedlem for 2 år til 2027
- Lars Buin, styremedlem (valgt til 2026)
- Oscar Sørensen, styremedlem for 2 år til 2027
- Aksel Erling Sinding, styremedlem for 2 år til 2027
- Andrine Nygård, styremedlem for 1 år til 2026

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Årsrapport 2024
Budsjett 2025
Sakspapirer sak nr 6
Sakspapirer sak nr 8
Fullmaktsskjema

SAMEIET
DRAMMENSVEIEN 54 B – 56 A-C

Årsrapport 2024

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning og nummerert brev

Oslo, mai 2025

1. Organisasjon
Sameiet består av 3 bygninger med til sammen 63 seksjoner. Drift av eiendommen reguleres av sameiets vedtekter og av Lov om eierseksjoner.

Sameiets styre har i perioden bestått av August Bjerkfelt (styreleder), Lars Buin, Petter Bjordal, Bertel Lundgaard, Aksel Erling Sinding (styremedlemmer), og Andrine Nygaard (varamedlem).

Det er avholdt 4 styremøter i 2024. Styret har også hatt jevnlig kontakt per epost og telefon for å drøfte og løse saker fortløpende. I tillegg har styret deltatt på befaringer i forbindelse med reparasjoner, bygningsskader og annet vedlikehold.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Det har i 2024 vært 7 eierskifter i sameiet.
Det er pr. 31.12.2024 35 leiligheter som leies ut.

2. Forretningsførsel
Forretningsførsel har vært tilfredsstillende utført av Byggforvaltning AS (BFV).

3. Revisjon
I 2024 skiftet vi revisor til Insignis fra BDO. Bakgrunnen var dårlig kommunikasjon med styret og forretningsfører og vi ønsket å redusere revisjonskostnadene. Det bekreftes at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

4. Vaktmestertjenester
Høsten 2023 skiftet vi ut vaktmester til Karlsens Vaktmestertjeneste AS. De er ansvarlig for generell vaktmestertjeneste, vinter- og sommertjenester samt trappevask og matteservice. Vårt inntrykk per dags dato er udelt positive. Vi opplever at Karlsen har god kontroll over utførelsen av de ulike tjenestene og er mer proaktive enn vår tidligere vaktmester. De er også til stedet dersom radiatorene bryter ned, eller om det er mindre lekkasjer på eiendommen.

5. Renhold
Rengjøring av fellesarealer inngår i avtalen med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

6. Forsikring
Sameiets er forsikret i **Gjensidige Forsikring**. Forsikringsnummer er 87355160 og kundenummer 60883602242. Forsikringen omfatter sameiets bygninger, inkludert styreansvarforsikring. Den omfatter ***ikke*** seksjonseiernes/ beboernes innbo.

7. Strøm- og oljeleverandør
Sameiets strømleverandør er Ustekveikja Energi, og avtalen er spot med påslag.
Sameiets bio-oljeleverandør er Eco-1 bioenergi AS.

Styret startet høsten 2023 en vurdering av alternative oppvarmingskilder på grunn av høye energikostnader – særlig fra oljefyringen. Erfaringer ble utvekslet med en bygård i Gabels gate og nabosameiet Drammensveien 54a, som har gått for bergvarme. Solenergi ble også diskutert, men vurdert som mindre egnet. I løpet av 2024 ble det innhentet tre tilbud. Tilbudene var tekniske og og det var snakk om store beløp. Tilbudene varierte fra mNOK 5 til 8 millioner. Vi valgte derfor å engasjere konsulentselskapet Evotek for en uavhengig vurdering av tilbudene.

Da konklusjonen fra Evotek ble lagt frem i januar 2025, annonserte regjeringen samtidig strømstøtteordningen, som i korte trekk innebærer at staten subsidierer høye strømpriser. I diskusjonen med Seniorrådgiver Andre fra Evotek kom vi frem til at vi ønsker å avvente med bergvarmeinstallasjon. Oljefyring er ikke del av strømstøtten til regjeringen og konklusjonen er at vi skifter ut oljefyringen i 56AB til el kjele. Elkjele er det vi benytter for resten av sameiet. Fjernvarme i 56AB ble også diskutert, men per dags dato blir ikke fjernvarme dekket av strømstøtten. Videre ønsker vi å legge til rette for mulig bergvarme for sameiet i fremtiden, så arbeidet som ble lagt ned er godt dokumentert og ikke «forgjeves». Entreprenøren Dråpe kom best ut basert på pris og kvalitet og de vil stå for utskiftningen av oljefyringen. Arbeidet skal utføres utenom oljefyringssesongen og før strømstøtten trer i kraft 1. oktober. Tilbudet er vedlagt i innkallingen til årsmøte.

8. Økonomi
Styret jobber målrettet for en sunnest mulig økonomi i sameiet; ha kontroll på kostnadene og fokus på pris og kvalitet fra leverandører av varer og tjenester til sameiet. Det er godt samarbeid med BFV i dette arbeidet. BFV har på oppfordring sendt styret økonomirapporter i forkant av styremøtene. Alle fakturaer godkjennes av styreleder.

Regnskapet for 2024 fremkommer med et driftsunderskudd på NOK 74 652

- Seksjon 1, 5, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 31, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 43, 49, 52, 57 og 58 har et løpende fastrentelån gjennom sameiet, opprinnelig NOK 1 182 000 med innfridd i **2024**.

9. Brannsikring
For å ivareta brannsikkerhet i sameiet er det viktig at den enkelte seksjonseier sørger for lovpålagt utstyr i den enkelte seksjon som brannvarslere og slukningsutstyr, og at disse ettersees regelmessig. Videre er det viktig å påse at rømningsveier er fri for hindringer av enhver art. Det innebærer at det ikke er tillatt å lagre møbler, sykler, sko o.l. i trappegangene og hensette søppel og skrot samt lagre eiendeler i fellesarealene i kjellere.

Alle brannverntiltak til tross, det påhviler hver enkelt beboer og seksjonseier til enhver tid å være bevisst hensynet til brannsikkerhet i sameiet. Det gjelder både i fellesarealene og i boenhetene (ref. bestemmelsene i Husordensreglene.)

Sameiet er i tillegg anbefalt å gjennomføre HMS-tiltak. Dette innebærer jevnlig kontroll av forhold i felles anlegg, arealer og oppfordre seksjonseiere til å følge forskrifter med hensyn til brannvern og andre forhold.

10. Vedlikehold/oppgraderinger

Det er i løpet av året utført generelt vedlikehold som service på maskiner i fyrrom, vaskerier, m.m. Mer omfattende vedlikeholdsarbeider beskrives under.

Uteområder

I år har det ikke vært de store oppgraderingene i uteområdet, da vi gjorde en større jobb i fjor. Der det ble lagt skiferheller vis a vis tennisbanen og det ble gjort en opprydding av blomsterbedene. I 2025 er planen, i samråd med de øvrige tre nabosameiene, og beplante området rundt okatagonbedet, blomsterbedetet, vis a vis tennisbanen. Akkurat nå er det litt bart rundt skifterstien.

Dugnad

I 2024 gikk vi over fra to til én årlig dugnad – vårdugnaden – noe som har vært svært vellykket. Oppmøtet har vært godt, med rundt 20–30 deltakere, og vi har hatt fint vær de siste årene. De planlagte arbeidsoppgavene blir gjennomført, og vi har hatt særlig fokus på å oppgradere utstyrsparken med nye trillebårer, raker og vaskeutstyr. Det er også en sosial sammenkomst, slik at naboene kan bli bedre kjent med hverandre.

Heiser

Som i fjor har vi opplevd en del problemer med heisene, spesielt i løpet av høst- og vintermånedene. Til tross for vår serviceavtale med heisleverandøren, som installerte heisene opprinnelig, forventet vi en mer stabil drift og raskere respons på serviceanrop. Styret vurderer kontinuerlig alternative serviceleverandører for å sikre bedre drift og vedlikehold av heisene.

Balkongrehabilitering

Det er behov for å rehabilitere balkongene i sameiet, men prosessen har gått treigt og det er omfattende prosess. Styret anbefaler å avvente balkongrehabilitering dette året, da det innebærer en betydelig investering på over 3 millioner NOK. Det er viktig å sikre en grundig vurdering før beslutning fattes. Per nå har vi kun innhentet ett komplett tilbud, og det vil være hensiktsmessig å innhente flere for å få en bedre oversikt over alternative løsninger og sikre en konkurransedyktig pris. Det er også mulig at en totalrehabilitering ikke er nødvendig. Selv om behovet for rehabilitering ikke er akutt, bør det gjennomføres innen de kommende årene og prioriteres ved neste vedlikeholdsprosjekt.

11. Annet

Informasjonsbrev til seksjonseiere og beboere

Det er sendt ut informasjonsbrev per e-post, pr. post, i postkasser, samt oppslag når det har vært nødvendig. SMS-varsling har også vært benyttet ved spesielle hendelser.

Sameiets hjemmeside

Sameiets hjemmeside er www.drammensveien.info. Her finnes **nyheter, driftsmeldinger** og nyttig info, bl.a. om vedtekter, parkering, husordensregler, m.m.

Styret mottar gjerne innspill på informasjon som ønskes publisert!

Styret i Sameiet Drammensveien 54b og 56,
Oslo, 5. mai 2025

August Bjerkfelt
Styreleder
(sign)

Lars Buin
Styremedlem
(sign)

Petter Bjordal
Styremedlem
(sign)

Bertel Lundgaard
Styremedlem
(sign)

Aksel Erling Sinding
Styremedlem
(sign)

Resultatregnskap Drammensveien 54b og 56

Resultat pr 31.12.24

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
Parkeringsleie		168 000	168 000	167 501
Innkalte felleskostnader		3 278 454	2 868 219	2 644 116
Innflyttingsgebyr		18 000	8 000	7 000
Andre driftsinntekter	1	12 211	4 923	6 336
Ekstra innkallinger		549 998	500 000	250 000
Sum driftsinntekter		**4 026 663**	**3 549 142**	**3 074 953**
Lønninger, arb.g.avg. og pers.kostn.	2	116 952	102 690	102 690
Nettleie/strøm fellesarealer	3	253 395	270 418	350 561
Nettleie/strøm el-kjele	4	512 640	549 207	537 145
Fyringsolje 30.096 liter	5	578 073	535 754	695 517
Kommunale avgifter		639 354	543 279	465 225
Renhold		88 685	21 237	-
Matteleie		9 893	2 370	-
Reparasjon/vedlikehold fyranlegg	6	32 468	19 587	160 958
Avfallscontainer		9 594	26 520	9 499
Drift heiser	7	156 499	53 325	87 759
Småanskaffelser	8	57 117	25 704	4 758
Egenandel, forsikring		10 000	-	20 000
Skadeoppgjør		(23 044)	-	-
Reparasjon/vedlikehold	9	190 113	197 839	33 000
Rep/vedlikehold vaskeri		35 653	-	10 034
Oppgradering eiendom	10	529 779	-	-
Porttelefon		13 090	-	-
Snøbrøyting/feiing/strøing	11	94 305	202 437	95 253
Vaktmestertjeneste		139 730	130 214	122 335
Vaktmester, diverse arbeider		20 572	-	-
Revisjonshonorar	2	19 712	17 716	16 403
Forretningsførerhonorar	2	35 740	34 110	32 020
Regnskapsførerhonorar	2	89 325	85 255	80 035
Bredbånd		186 044	178 802	166 312
Kontingent, HLF		2 130	2 545	1 550
Forsikringspremie		320 353	279 158	247 587
Andre driftskostnader	12	6 808	5 885	1 673
Sum driftskostnader		**4 124 980**	**3 284 050**	**3 240 315**
Driftsresultat		**(98 316)**	**265 092**	**(165 362)**
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekter		598	824	513
Andre finansinntekter		30 291	27 348	26 490
Andre finanskostnader		(7 226)	(8 799)	(6 569)
Resultat av finansposter		**23 664**	**19 373**	**20 434**
PERIODENS RESULTAT		**(74 652)**	**284 465**	**(144 928)**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f48ca586-0f3e-46a4-a70c-f032f1256411

visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Balanse pr 31.12.24

Eiendeler	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		50 779	31 964
Kundeforderinger lån		-	192 957
Avregning lån		-	(5 649)
Forskuddsbetalte kostnader		47 721	46 511
Sum fordringer		**98 500**	**265 783**
Driftskonto		7 771	129 951
Vedlikeholdskonto		60 598	-
Kontanter, bankinnskudd og lignende		**68 369**	**129 951**
Sum omløpsmidler		**166 869**	**395 734**
Sum eiendeler		**166 869**	**395 734**
Egenkapital og gjeld			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		(20 984)	(305 449)
Periodens resultat		(74 652)	284 465
Sum opptjent egenkapital		**(95 637)**	**(20 984)**
Sum egenkapital	13	**(95 637)**	**(20 984)**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdslån 19/24		-	192 957
Sum langsiktig gjeld		-	**192 957**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 909	178 691
Pål., ikke forfalte gjeldsrenter		-	420
Forskudd fra sameierne		166 596	44 651
Sum kortsiktig gjeld		**262 505**	**223 761**
Sum gjeld og egenkapital		**166 868**	**395 734**

Oslo,

i styret for

Sameiet Drammensveien 54b og 56

Bertel Lundgaard (s) August L. Bjerkfelt (s) Aksel E. Sinding (s)

Lars Buin (s) Petter Bjordal (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f48ca586-0f3e-46a4-a70c-f032f1256411

visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Noter 31.12.2024

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av seksjonseierne det gjelder ved betaling av felleskostnader.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Tilgodehavende Certego AS	kr.	3 365
Sameiet D54A sin andel av snøbrøyting og feiing	kr.	8 846
Sum	**kr.**	**12 211**

Note 2 - Ytelser til ledelse m.v.

Styrehonorar, inkl arbeidsgiveravgift	kr	116 952
Revisjonshonorar	kr	19 712
Forretningsførerhonorar	kr	35 740
Regnskapsførerhonorar	kr	89 325

Note 3 - Nettleie/strøm fellesarealer

Nettleie/strøm, jan-des 2024	kr	269 790
Strømstøtte	kr	(16 395)
Sum	**kr**	**253 395**

Note 4 - Nettleie/strøm el-kjele

Nettleie/strøm, jan-des 2024	kr	565 085
Strømstøtte	kr	(52 444)
Sum	**kr**	**512 640**

Note 5 - Fyringsolje

Forbruk 2024 = 30.096 liter = kr 578.073,-	kr.	578 073
Forbruk 2023 = 20.921 liter = kr 535.754,-		
Forbruk 2022 = 23.778 liter = kr 695.517,-		
Sum	**kr.**	**578 073**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f48ca586-0f3e-46a4-a70c-f032f1256411

visma sign
www.vismasign.com

Note 6 - Rep/vedlikehold fyranlegg

Skiftet shunt aktuator	kr	7 895
Skiftet koblinger, el-kjele	kr	12 119
Skiftet ekspansjonskar	kr	12 454
Sum	**kr**	**32 468**

Note 7 - Drift heiser

Service avtale	kr	30 381
Alarmtilknytning, NOKAS	kr	22 302
Sikkerhetskontroll	kr	18 563
Rep av heiser	kr	85 254
Sum	**kr**	**156 499**

Note 8 - Små anskaffelser

Lysmateriell / batterier	kr	14 479
Ståltrapp	kr	7 350
Hengelåser og beslag	kr	5 386
Levering av strøkasse	kr	13 618
Diverse innkjøp, dugnad	kr	16 284
Sum	**kr**	**57 117**

Note 9 - Reparasjon/vedlikehold

Videokontroll av skorstein	kr.	21 500
Bytte av postkasselås	kr.	3 799
Diverse staking og høytrykkspyling	kr.	53 326
Rep av dørbryter	kr.	4 815
Rep av avfallsskur	kr.	2 031
Fremføring av Telia kabel	kr.	9 413
Renhold avfallsdunker og skur	kr.	5 625
Lekkasje i kjeller	kr.	41 524
Rørleggerarbeider	kr.	14 627
Låsesmed	kr.	10 932
Tetting av hull i asfalt	kr.	2 862
Rengjøring av rom under trapp	kr.	1 219
Fjerning av kråkerede	kr.	3 394
Elektrikerarbeider	kr.	15 046
Sum	**kr.**	**190 113**

Note 10 - oppgradering eiendom

Skifte av varmtvannsberedere	kr.	458 821
Asbestsanering	kr.	70 958
Sum	**kr.**	**529 779**

Note 11 - Snøbrøyting/feiing/strøing

Vinterservice	kr.	63 327
Beskjæring av trær	kr.	15 625
Feiing av grus	kr.	11 340
Hageavfall	kr.	4 013
Sum	**kr.**	**94 305**

Note 12 - Andre kostnader

Lagerleie, regnskap	kr.	1 270
Porto / SMS / VismaSign	kr.	1 344
Bervertning dugnad	kr.	3 522
Diverse kostnader	kr.	672
Sum	**kr.**	**6 808**

Note 13 - Negativ egenkapital

Sameiets egenkapital er negativ pr 31.12.2024.
Regnskapet er likevel gjort opp under forutsetning av fortsatt drift, fordi seksjonseiernes innbetaling av månedlige felleskostnader vil dekke inn den negative egenkapitalen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f48ca586-0f3e-46a4-a70c-f032f1256411

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Lars Buin
a29d7ef6-cb89-44ff-88c3-9c8b2ff7e71e - 2025-03-06 11:59:43 UTC +02:00
BankID - 92c09d6d-e03f-4a92-8c86-6a398ea52294 - NO

Aksel Erling Sinding
68cf8d1a-24d7-44b5-9eb3-0804a384a14b - 2025-03-06 16:33:38 UTC +02:00
BankID - b1649837-c54f-41fe-83ef-604c8b3a04f4 - NO

Bertel Gjelsvik Lundgaard
cf56d36a-c1b3-42ea-99df-55727d8c0878 - 2025-03-06 21:20:40 UTC +02:00
BankID - 77a0878a-13c8-44f3-a52b-aa6693b94d85 - NO

August Lossius Bjerkfelt
83e09b43-f1e0-4313-b31a-1f1dd33901f1 - 2025-03-11 09:04:14 UTC +02:00
BankID - 9f1e6f5a-1c09-4019-81b2-0bb32c60a70a - NO

Petter Erland Nikolai Bjordal
9bcf49ab-b692-464a-a773-1f7f4e91329f - 2025-03-21 11:55:15 UTC +02:00
BankID - 56055c6c-6241-4da0-9d26-cca6e468495c - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f48ca586-0f3e-46a4-a70c-f032f1256411

visma sign
www.vismasign.com

INSIGNIS

BankID Signing
Henning Nilsen
2025-04-26

Til årsmøte i Sameie Drammensveien 54B og 56 A og B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameie Drammensveien 54B og 56 A og B sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 74 652. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

INSIGNIS

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28 april 2025
Insignis AS

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Driftsbudsjett 2025

Inntekter		Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
Innkalte felleskostnader	kr.	3 490 260	3 278 454	3 283 416
Økning felleskostnader	kr.	-	-	-
Leie parkeringsplasser	kr.	168 000	168 000	168 000
Innflyttingsgebyr	kr.	10 000	18 000	5 000
Snøbrøytingsbidrag fra Drvn 54 A	kr.	13 000	8 846	5 000
Andre driftsinntekter	kr.	-	3 365	-
Ekstrainnkalling	kr.	-	549 998	-
Sum inntekter	**kr.**	**3 681 260**	**4 026 663**	**3 461 416**
Kostnader				
Styrehonorar	kr.	105 000	102 500	102 560
Arbeidsgiveravgift	kr.	14 800	14 452	14 460
Nettleie/strøm fellesarealer	kr.	300 000	253 395	300 000
Nettleie/strøm fyring	kr.	550 000	512 640	550 000
Fyringsolje	kr.	550 000	578 073	600 000
Kommunale avgifter	kr.	730 000	639 354	635 000
Renhold	kr.	94 000	88 685	90 000
Matteleie	kr.	11 000	9 892	10 000
Reparasjon/vedlikehold fyranlegg	kr.	20 000	32 468	20 000
Avfallscontainer	kr.	15 000	9 594	25 000
Drift heis	kr.	75 000	156 499	50 000
Småanskaffelser	kr.	35 000	57 117	25 000
Egenandel forsikring	kr.	-	10 000	-
Skadeoppgjør	kr.	-	(23 044)	-
Reparasjon/vedlikehold	kr.	145 000	190 113	200 000
Oppgradering eiendom	kr.	-	529 779	-
Rep/vedlikehold vaskeri	kr.	20 000	35 652	10 000
Rep/vedlikehold porttelefon	kr.	10 000	13 090	-
Snøbrøyting/vedl grøntområde	kr.	100 000	94 305	125 000
Vaktmestertjeneste	kr.	148 000	139 730	140 000
Vaktmester, diverse arbeider	kr.	10 000	20 572	-
Revisjonshonorar	kr.	15 000	19 712	20 000
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	kr.	132 000	125 065	126 000
Andre honorarer	kr.	10 000	-	10 000
Bredbånd	kr.	191 000	186 044	186 000
Kontingent HLF	kr.	3 000	2 130	3 000
Forsikringspremie	kr.	391 000	320 353	320 000
Andre kostnader	kr.	5 000	6 808	5 000
Sum driftskostnader	**kr.**	**3 679 800**	**4 124 977**	**3 567 020**
Driftsresultat	**kr.**	**1 460**	**(98 314)**	**(105 604)**

SAK NR 6

Dråpe Entreprenør as
Eikenga 25
0579 Oslo

Telefon 23383008
E-post christian@draape.no
NO 920 044 352 MVA

Sameiet Drammensveien 54B Og 56
Postboks 155 Skøyen
Bygdøy allé 111A
0212 Oslo

Tilbud nr. 300997
Dato 12.02.25
Vår ref. Christian Torsøe

Vareadresse
Drammensveien 56 a-b
0271 OSLO

Vi takker for forespørsel og har gleden av å komme med følgende tilbud

I dette tilbudet det det medtatt fjerning av oljefyr og installasjon av elektrokjele i 54A-b.

Installasjon av elektrokjele krever at hovedsikring for bygget byttes fra smeltesikringer til effektbryter, ny effeektbryter med kabelopplegg til elektrokjele, samt noe ombygging i hovedtavla.
Vi forutsetter at Elvia godkjenner en økning av byggets hovedsikring.

Rør asom i dag går like over oljefyr må bygges om for å få plass til elkjele samt plass nok til fremtidig vedlikehold. Nødvendig ombygging som dette er medtatt i tilbudet.

Vi har medregnet å utføre installasjonen med hensyn til at det kanskje skal kobles til varmepumpe senere.

Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
Arbeider i teknisk rom				
- Søknad til Elvia for oppgradering av OV	1,00	stk	1 936,00	1 936,00
- Frakt og inn-/uttransport	1,00	stk	11 200,00	11 200,00
- El-kjele 75 KW fra Varmeteknikk	1,00	stk	89 030,00	89 030,00
- Elektrikerarbeider 230 V inkl materiell	1,00	stk	144 500,00	144 500,00
- Rørleggerarbeider inkl. materiell	1,00	stk	70 900,00	70 900,00
- Isolering nye rør i teknisk rom	1,00	stk	9 500,00	9 500,00
- Fjerning av oljefyr inkludert tetting av pipeløp	1,00	stk	18 200,00	18 200,00
- Fjerning av utvendig nedgravd 10m3 oljetank Inkl. avgassing, rens/sanering og dokumentasjon til kommunen (forbehold om tillegg hvis det er forurenset grunn) (forbehold om tillegg hvis tele/vinter)	1,00	STK	42 900,00	42 900,00
- Slamavgift pr.liter, PS.: avregnes etter tømming/rens	0,00	liter	6,00	0,00
SUM Arbeider i teknisk rom				**388 166,00**
Opsjoner (Priser er basert påutførelse samtidig med hovedinstallasjonen)				
- Ekspansjon varmeanlegg	0,00	stk	13 000,00	0,00
- Energimåling inngående energi til elkjele	0,00	stk	5 400,00	0,00
- Trykkstyrt lavenergi sirkulasjonspumpe for radiatoranlegg	0,00	stk	34 300,00	0,00
SUM Opsjoner (Priser er basert påutførelse samtidig med hovedinstallasjonen)				**0,00**
Sum				388 166,00
Merverdiavgift 25.0%				97 042,00

SAK NR 6

dråpe

Sameiet Drammensveien 54B Og 56
Tilbud nr. 300997
Dato 12.02.25

Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
Totalt ink. mva				**485 208,00**

Vi håper tilbudet er av interesse og imøteser deres bestilling. Hvis det skulle være noen spørsmål, hører vi gjerne fra deg/dere.
Prisen forutsetter at anlegget ellers kan benyttes videre uten utbedringer og er ihht forskrifter/normer, herunder også at kraner som må stenges holder tett.
Tilbudet forutsetter rasjonell framdrift.

Med vennlig hilsen
Dråpe

Christian Torsøe

959 88 461
christian@draape.no
draape.no

- Tilbudet er gyldig i 30 dager fra tilbudsdato
- Oppdraget blir akontofakturert fortløpende etter tilført materiell og arbeider.
- Avtalens priser blir regulert etter SSB Byggekostnadsindeks for rørleggerarbeid i kontor og forretningsbygg med basis i måned før dato på avtale.

SAK NR 6

Sameiet Drammensveien 54b og 56

Snr.		Brøk	Innkalling Eikjele i 56AB	Forfallsdato 1. juli
1	Bjordal	146	9 393	9 393
2	Båttassen DA	242	15 569	15 569
3	Alexandra Løvenskiold	149	9 586	9 586
4	Vestei	238	15 312	15 312
5	Kotenev	146	9 393	9 393
6	Rosenlund/Moe Dyrdahl	242	15 569	15 569
7	Oscar Sørensen	149	9 586	9 586
8	Furuhaug DA	238	15 312	15 312
9	Lars Buin	146	9 393	9 393
10	Pål Evensen AS	242	15 569	15 569
11	Lisa DA	149	9 586	9 586
12	Martin N. Jansson	238	15 312	15 312
13	Lisa DA	232	14 926	14 926
14	Anne Prestvold	248	15 955	15 955
15	Jan Egil Andresen	105	6 755	6 755
16	Schumaker	76	4 890	4 890
17	Bruserud	76	4 890	4 890
18	Sajjad Rahbarnia	117	7 527	7 527
19	Breive AS	124	7 978	7 978
20	Jan Roar Meliembakken	76	4 890	4 890
21	Bolibygg Oslo KF	76	4 890	4 890
22	Jens E. Birkeland	142	9 136	9 136
23	Granhaug DA	105	6 755	6 755
24	Hammer	76	4 890	4 890
25	Hilde O. Olsen	76	4 890	4 890
26	Stuelassen DA	117	7 527	7 527
27	Høgdahl	124	7 978	7 978
28	Granhaug DA	76	4 890	4 890
29	Solberg Hansen	76	4 890	4 890
30	Wilhelmsen	142	9 136	9 136
31	Christian F Johansen	105	6 755	6 755
32	Erik Magnussen	76	4 890	4 890
33	Sanderberg	76	4 890	4 890
34	Edvard Harto	117	7 527	7 527
35	Myrkassen DA	124	7 978	7 978
36	Lindeman	76	4 890	4 890
37	Severinsen	76	4 890	4 890
38	Theodor O. Mustad	142	9 136	9 136
39	Verde	128	8 235	8 235
40	Hjelde	110	7 077	7 077
41	Fjellstua DA	128	8 235	8 235
42	Perhaug DA	110	7 077	7 077
43	Sinding	136	8 750	8 750
44	Pålsvassen DA	94	6 048	6 048
45	Fjellstua DA	144	9 264	9 264
46	Cortes	136	8 750	8 750
47	Marthe H. Johannessen	91	5 855	5 855
48	Andrine H Nygaard	142	9 136	9 136
49	Henriksen	136	8 750	8 750
50	Pålsvassen DA	94	6 048	6 048
51	Trigo AS	144	9 264	9 264
52	Bøyum	136	8 750	8 750
53	Camilla Flom	91	5 855	5 855
54	Mona Bjømstad	142	9 136	9 136
55	Kristine Johnsen	136	8 750	8 750
56	Ida Gabriel	94	6 048	6 048
57	Gutu	144	9 264	9 264
58	Kruse-Jensen	136	8 750	8 750
59	Sandell	91	5 855	5 855
60	Synne O. Midtgård	142	9 136	9 136
61	Orhaug DA	142	9 136	9 136
62	Anne Prestvold	186	11 966	11 966
63	Perhaug DA	105	6 755	6 755
		8319	**535 208**	**535 208**

Innkalling oljefyring (tot. tilbudspris inkl. MVA) + en buffer på kr 50.000 **535 208**

SAK NR 8

Atle Hjertner

Fra: akselesinding@gmail.com
Sendt: mandag 28. april 2025 18:33
Til: Atle Hjertner
Kopi: 'August Lossius Bjerkfelt'; kerstisinding@gmail.com
Emne: Søknad om montering av balkong

Sak til behandling på Årsmøtet i Sameiet Drammensveien 54B – 56 ABC – onsdag 14.mai, 2025, kl. 18.00

Søknad om montering av balkong – Drammensveien 56C, seksjon 43, Aksel E. Sinding og Kersti M. Walldén Sinding

Som eiere av seksjon 43 i Drammensveien 56C, søker vi herved om rett til å etablere balkong under de andre balkonger i 56C. Seksjonen ligger i høy 1. etasje og vender ut mot gressbakke mot syd. Balkongen vi ligge i tråd med øvrig balkongplaner for fasaden mot syd, og ha utgang/inngang der lite vindu fra stue i dag ligger.

Utforming og montering vil bli oversendt for godkjenning av Byantikvaren med hensyn til eiendommens verneverdighet. Balkongen blir identisk med øvrige balkonger i sameiet og monteres forskriftsmessig. Forutsetninger som legges til grunn bygges på samme vilkår som ved tilsvarende søknad og vedtak besluttet av Årsmøtet i april 2013 for et tilsvarende prosjekt, samt godkjennelse av Byantikvaren.

Med vennlig hilsen,

Aksel E. Sinding

Dtammensveien 56C
0271 Oslo

akselesinding@gmail.com
+4790850785

SAMEIET DRAMMENSVN. 54 B – 56 A-C

Ordinært årsmøte onsdag 14. mai 2025

FULLMAKT

Som eier av seksjon nr. _____ gis herved fullmakt til _____

å stemme på mine/våre vegne i de saker som er til behandling på ordinært sameiermøte i h.t. sakslisten.

Evt. kommentarer:

_____

_____

_____

_____

Dato: _____

_____

underskrift

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Protokoll årsmøte

Tid: Onsdag 14. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Nettmøte Teams

Til stede:

Hanna Rosenlund	snr 6
Oscar Sørensen	snr 7
Sajjad Youssefi m/fullmakt	snr 18
Lars Erik Olsen	snr 25
Theodor O. Mustad	snr 38
Johan Verde	snr 39
Marthe Halland Johannessen	snr 47
Andrine Nygaard	snr 48
August L. Bjerkfelt m/fullmakt	snr 49
Kristine Johnsen	snr 55
Mathias Bjerkøy	snr 60
Morten Prestvold med selskaper	snr 2/8/10/11/13/14/23/26/28/ 35/41/42/44/45/50/61/62/63

Atle Hjertner — Forretningsfører
August L. Bjerkfelt — Styreleder

De fremmøtte representerte 44% av seksjonene i sameiet

1. **Konstituering av møte**
   Møtet ble erklært for lovlig innkalt.
   August L. Bjerkfelt ble valgt til møteleder, protokollen føres av Atle Hjertner.
   Protokollen undertegnes av August L. Bjerkfelt og Hanna Rosenlund.

2. **Styrets beretning 2024**
   Styrets beretning ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent som fremlagt.

3. **Årsregnskap 2024**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent som fremlagt.

4. **Revisors beretning**
   Det fremkom ingen kommentarer til revisors beretning.

5. **Budsjett 2025**
   Styret fremla budsjett for 2025 til orientering, som ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4aa86318-faab-4559-8c90-79b85ba80df7
visma sign
www.vismasign.com

6. **Kapitalinnhenting/økning av felleskostnadene**
   Styrets forslag om kapitalinnhenting på NOK 535 208 til installasjon av el-kjele i 56AB ble utsatt til etter at søknad til Elvia AS er sendt og behandlet. Det må også undersøkes om det er nok strøm inn til bygget. Etter disse avklaringene vil saken bli lagt frem for seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte.
   Styrets forslag om økning av felleskostnadene med 2,6% fra 1. juli 2025 ble enstemmig vedtatt. Felleskostnadene har da økt med totalt 5% i 2025.

7. **Godtgjørelse til styre og revisor**
   Forslag om godtgjørelse til styret på kr 106.600, - + arbeidsgiveravgift ble enstemmig vedtatt.
   Revisor honoreres etter regning, enstemmig vedtatt.

8. **Søknad om montering av balkong, snr 43 i Drammensveien 56C**
   Søknad om montering av balkong ble enstemmig vedtatt under de forutsetningene som er beskrevet i saksfremlegget.

9. **Vedtektsendring, punkt 8.1 Styrets sammensetning**
   Styrets forslag til ny ordlyd, ble enstemmig vedtatt.
   Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. **Styret skal ha tre til seks medlemmer.** Årsmøte skal velge en leder.

10. **Valg av styre**
    Det sittende styre har bestått av August L. Bjerkfelt, Lars Buin, Petter Bjordal, Bertel Lundgaard og Aksel E. Sinding som styremedlemmer og Andrine Nygård har fungert som varamedlem.

    Følgende styre ble enstemmig valgt:

August L. Bjerkfelt	styreleder til 2027
Petter Bjordal	styremedlem til 2027
Lars Buin	styremedlem valgt til 2026 (ikke på valg)
Oscar Sørensen	styremedlem til 2027
Aksel Erling Sinding	styremedlem til 2027
Andrine Nygaard	styremedlem til 2026

Oslo, 14. mai 2025

Hanna Rosenlund (s) August L. Bjerkfelt (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4aa86318-faab-4559-8c90-79b85ba80df7
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

August Lossius Bjerkfelt
35a6cc9f-d30d-493d-8cb4-6ab389d02281 - 2025-05-15 09:33:27 UTC +03:00
BankID - 98fb03b7-7fd1-4ce9-95fc-a6430e643aac - NO

Hanna Vaksvik Rosenlund
b7289f63-2853-4d35-861f-dd777cc36e43 - 2025-05-15 10:04:14 UTC +03:00
BankID - 47522e3a-7b7b-417c-90b5-111fa393e657 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4aa86318-faab-4559-8c90-79b85ba80df7
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER
FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54B og 56

Vedtatt i årsmøte
Den 14. mai 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Drammensveien 54b og 56, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 69 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.12.1983

Sameiet består av 63 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold, inkludert navn, telefonnummer og e-postadresse. Styret skal godkjenne leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Seksjonseier plikter å forelegge for kjøper og leietaker sameiets vedtekter, husordensregler, parkeringsreglement og andre vedtak fattet av sameiet. Dette anses da bindende for dem.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Årsmøtet har vedtatt ordensregler av 4. april 2017. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge og bekoste ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet kan av praktiske grunner omfordele plassene for å tilrettelegge for plasser for lading.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjons-eierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forfall

for innbetaling er den 1. i hver måned. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseierne er også ansvarlig for å skifte ut membran på balkongen, og vedlikeholde balkongens innvendige flater, inkludert vasking og maling.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Dersom det under vedlikeholdsarbeidet påføres skade på fellesarealene, må dette utbedres for seksjonseiers egen regning

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasade-kledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eier-seksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
d) velge revisor
e) fastsette styrets honorar

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet uttrykkelig fremgår av fullmakten. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne, og sendes seksjonseierne til underretning.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til seks medlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Hver av sameiets 3 bygninger bør være representert i styret, som skal fungere som en tillitsperson for vedkommende bygning.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

H U S O R D E N S R E G L E R
for
Boligsameiet Drammensveien 54B og 56.

1.0. Generelle bestemmelser.

Husordensreglene gjelder seksjonseiere, leietakere og besøkende.
Seksjonseier/leietaker er ansvarlig for at reglene overholdes av de som gis adgang til leiligheten og eiendommen.
Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i sameiet.
Ved selskapelighet utover kl. 23.00, skal berørte naboer varsles på forhånd dersom selskapet ventes å kunne sjenere.

Ved langvarig oppussing skal berørte naboer varsles.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, skal på hverdager tidligst starte kl 08:00 og avsluttes før kl. 20.00. Lørdag er det bare tillatt mellom kl. 11.00 og 16.00. På søndager er det ikke tillatt.

For bygningsmessig arbeid som ikke skal meldes til bygningsmyndigheten pålegges seksjonseier varslingsplikt til sameiet ved styret. Varselet om arbeidene skal fremsendes skriftlig minimum 3 uker før arbeidene planlegges startet. Varselet skal inneholde en beskrivelse av arbeidene som skal utføres, herunder en bindende plan for håndtering, oppbevaring og fjerning av byggematerialer og avfall fra arbeidene.

- Evt. plassering av avfallscontainer eller innsamlingssekk avtales med sameiets styre.
- Avfall må minimum tømmes/fjernes ukentlig i oppussingsperioden. Dersom seksjonseier unnlater å overholde dette punkt, vil sameiet få avfallet fjernet for seksjonseiers bekostning.
- Bygningsavfall skal ikke kastes i beholderne for husholdningsavfall.

Styret vil kreve fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført (strøm og rørlegger-arbeid). Dersom slik samsvarserklæring ikke fremlegges kan styret benytte godkjent ekstern kvalitetssikring for å påse at arbeidene er utført forskriftsmessig og at bygningskomponenter som faller inn under sameiets ansvar ikke er urettmessig endret, påført skader eller på annen måte modifisert. Kostnadene forbundet med sameiets kontroll bæres av den seksjon som har igangsatt tiltakene. Sameiets krav til ekstern kvalitetskontroll av bygningsmessige arbeider i eierseksjonene endrer ikke seksjonseiers ansvar for de tiltak som igangsettes.
Seksjonseier står ansvarlig ovenfor sameiet for eventuell egenandel dersom sameiets forsikring kommer til anvendelse som følge av bygningsmessige arbeider i en seksjon.

Forøvrig gjelder lovens bestemmelser om helligdagsfred.

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

- Det tillates kun ett husdyr per leilighet
- Unntak for små dyr som primært er i bur (fugler, hamstere, e.l.), hvor antallet for disse begrenses slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dette dyreholdet er også søknadspliktig til styret.
- Det er ikke tillatt med kommersielt dyrehold (pass av andres dyr mot betaling, avl/oppdrett, etc)

Eiere av leiligheter som fremleier disse, har ansvar for at leietakernes leiekontrakter inneholder samme begrensning ang. dyrehold som ovenstående punkter.

Røyking skal ikke forekomme i sameiets fellesarealer.
Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husorden må skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom de involverte parter.

Den enkelte beboer plikter å påse at vann og avløp ikke fryser.
Annet enn toalettpapir skal ikke kastes i toalettet.
Det påhviler enhver beboer ansvar for å påse at bruk av elektriske apparater, elektriske lys, levende lys og åpen ild ikke utgjør brannfare. Juletrebelysning skal være frakoblet om natten og når beboeren ikke er til stede. Se forøvrig anbefalinger på www.brannvernforeningen.no

2.0. Fellesarealer.

2.1. Gatedører og dører til kjeller/vaskeri og låsbare sportsboder skal til enhver tid holdes låst.

2.2. Hovedinngang, kjeller, vaskeri, trappeoppgang og mellomgang er fellesarealer. Disse skal holdes fri for sko og private gjenstander av enhver art, slik at renhold og annen ferdsel kan skje uten hindring. Unntatt er dørmatter og dekor i forbindelse med høytider og spesielle anledninger.

2.3. Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og i ryddig stand etter bruk. Vaske- og åpningstider skal overholdes, og hver bruker plikter å påse at unødvendig bruk av strøm ikke forekommer.
For øvrig skal alle innretninger behandles pent, og eventuelle feil og mangler skal rapporteres omgående til vaktmester eller styret. Ved bruk av vaskeriet på søndager og helligdager skal det tas spesielle hensyn til naboer. Forøvrig henvises til eget oppslag i vaskeriet.

2.4. Balkonger og terrasser er fellesarealer med eksklusiv bruksrett for respektive beboere. De plikter å påse at drenering, ned- og avløp til enhver tid er i orden, og vedlikehold av innvendige flater. Ved feil og mangler som kan skade bygningsmassen, skal styret varsles uten ugrunnet opphold.

Balkonger og terrasser skal holdes ryddige og ikke benyttes som lagringsplass. Sameiets retningslinjer for farger på markiser og balkongtrekk skal følges.

Det må ikke forekomme banking av tepper og filleryer som er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill på balkongene, og bruk av fyrverkeri må ikke forekomme.

2.5. Bygningsmessige endringer i fellesarealer eller utvendig, må ikke forekomme uten styrets forhåndsgodkjenning. Det gjelder for eksempel parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Unntatt er feste for standard balkongflagg.
Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan bli til ulempe for sameiet for øvrig. Styret må under alle omstendigheter kontaktes på forhånd.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for den ansvarliges egen regning.

3.0. Uteområdet.

3.1. Uteområdet er delt mellom biloppstillingsplasser, gangveier, plener og trafikkområder. For hele området gjelder generelt at uvedkommende gjenstander ikke skal oppbevares eller etterlates utendørs.

3.2. Grøntområder står til disposisjon for alle beboere, og skal holdes ryddig under og etter bruk. Det må ikke forekomme unødvendig støy til sjenanse for de seksjoner som vender ut mot grøntområdene.

3.3. Biloppstilling utenom merkede plasser er ikke tillatt med unntak for vaktmester og ved flytting, og kun i kortere perioder. Bilene skal være synlig merket og aldri stå parkert over natten eller på røde dager.
Motorkjøretøy plikter å bruke lys, holde lav fart og være særdeles aktpågivende ved kjøring på trafikkområdene.

3.4. Sykler skal ikke parkeres til sjenanse for annen ferdsel.

3.5. Papir og annet husholdningsavfall skal håndteres på en sikker og trygg måte, og kastes i konteinere til formålet.
Spesialavfall skal håndteres etter lov og forskrifter, og aldri være til fare for omgivelsene.
Store søppelmengder i fm. oppussing etc. har den enkelte beboer selv ansvar for å fjerne, og skal ikke hensettes i eller ved sameiets søppelcontainere.

3.6. Lufting av husdyr

- hund/katt som luftes på sameiets fellesområder skal alltid føres i bånd
- avføring tas opp med hundepose og kastes i avfallscontainer
- urinering på fremsiden (inngangssiden) må i tillegg skylles vekk med vann.

Ved grove og/eller gjentatte brudd på husordensreglene, kan § 9 i sameiets vedtekter komme til anvendelse.

Til alle seksjonseiere

I Sameiet Drammensveien 54 B – 56 A-C

Oslo 24. januar 2012

Pålagt varsling om leieforhold: Ref vedtektenes §3, 3. avsnitt, 1. setning.
"Sameier skal skriftlig meddele styret om eventuelle utleieforhold, inkl. navn, tlf., og ev.t e-mail til leietaker."

Høsten 2012 foretok Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune branninspeksjon i sameiet. Flere tiltak for å bedre brannsikkerheten ble nevnt. Dette vil styret komme tilbake til på et senere tidspunkt.

I forbindelse med branninspeksjonen, ble det stilt spørsmål om sameiet har en komplett oversikt over hvem som bor i sameiet. Det er påkrevd i tilfelle brann, ulykker, utrykning mv.. I vedtektene er seksjonseiere som leier ut, pålagt å melde fra om leieforhold med navn og personalia til styret/ forretningsfører.

Styret ber derfor seksjonseiere som leier ut sin seksjon, om å melde inn personalia på leietakere. Det skal gjøres skriftlig til Byggforvaltning AS, snarest og senest 1. mars 2013.

Med vennlig hilsen

Rolf H Antonsen
Styreleder
Sameiet Drammensveien 54 B – 56 A-C

www.drammensveien.info

Sameiet Drammensveien 54 B – 56 A-C

Opplysninger om utleieforhold – opplysningene må oppdateres ved hvert leietakerskifte.

Følgende opplysninger skal oppgis til forretningsfører:

Byggforvaltning A/S
Drammensveien 126 A
Postboks 155 Skøyen
0212 Oslo

Alternativt pr mail: firmapost@byggforvaltning.no

Utleier:

Navn _____

Seksjon _____

Telefon _____

Mail _____

Leietaker:

Navn _____

Telefon _____

Evnt mail _____

Til alle seksjonseiere

Vedr. ansvar for vedlikehold av balkonger.
Balkongene er del av byggets fasade og derfor del av sameiets fellesareal. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde balkongens innside. Med dette menes gulv, vegger og tak samt rekkverkets innside.

For å hindre at sameiet etter hvert påføres store unødvendige vedlikeholdsutgifter på grunn av den enkelte seksjonseiers manglende vedlikehold, er det nødvendig å påpeke en del punkter som hver enkelt seksjonseier må følge. Dette gjøres for å hindre fukt- og vannskader i betongen som igjen fører til korrosjon i balkongenes bærende elementer. Når fuktighet har trengt igjennom betongen, kan dette 'leses' av under balkongen ved at malingen flasser.

1. Alle balkonggulv skal ha membran som hindrer vanninntrenging i betongen. Dette er viktig også ved flislegging, bruk av tremmer og/eller annet temporært eller permanent underlag på balkongen. Seksjoner med balkong har ansvaret for, og må bære kostnaden ved påføring og vedlikehold av membran.

2. Ved flislegging av balkongen skal styret søkes om tillatelse på forhånd. Arbeidet skal utføres av autoriserte håndverkere. Membran skal påføres først.

3. Balkongene skal under ingen omstendighet brukes til oppbevaring av gods som hører hjemme i boder i kjelleren. Dette gjelder også sekker med jord og annet som er til overs etter planting og lignende.

4. Tremmer skal minst en gang i året (uten unntak) fjernes, og underlaget rengjøres, tørkes og ettersees slik at fukt og mugg ikke skader betongen. Skader skal umiddelbart utbedres og styret varsles.

5. Avløpet skal ikke blokkeres, og seksjonseier må sørge for at regn og avløpsvann ovenfra har fri passasje ned i sluket.

Det er i alles interesse at sameiet sørger for at vi ikke påføres store og unødvendige kostnader ved at vedlikehold forsømmes. Styret ber derfor om forståelse for ovennevnte pålegg (vedtatt 02.09.09) og presisering av hver enkelts ansvar. *Sameiet vil holde seksjonseiere økonomisk ansvarlig for skader som følge av brudd på ovenfor nevne pkt. 1-5.*

Oslo 2. september 2009

Rolf H. Antonsen
Styreleder

BESLUTNING FOR VALG AV MARKISETREKK
Drammensveien 54 B – 56 A-C

Beslutningen gjelder valg av markisetrekk som er synlige i fasaden, dvs. trekk på markiser, mellom balkong/terrasseskiller og innvendig på takterrassenes rekkverk. (Farge på innvendige balkongtrekk er det ikke lagt føringer for.)
Sameierne kan velge mellom følgende markisetrekk:

Markisvâv Gul/Grå



Artikkelnummer:
5173/12

Markisvâv Grå

Artikkelnummer:
0015/79

Markisvâv Ljusgul

Artikkelnummer:
0105/15

Markisvâv Grå



Artikkelnummer:
0079

Dere finner fargeprøvene på www.sandatex.se under produkter/markisväv/markisväv. Det er sikkert andre leverandører som har det samme. Hvis det er usikkerhet vedrørende valg av markisetrekk, så kontakt styret.

Styret den 18.06.08

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 11.10.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201910575-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 54 B OG 56 A-C	Eiendom:	211/69/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54B-56 A OG B, v/Byggforvaltning AS, Postboks 155 Skøyen	Adresse:	, 0212 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Drammensveien 54 B Og 56 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 09.10.2019.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54B-56 A OG B, v/Byggforvaltning AS, Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO, bertel.lundgaard@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PROJEKT PLANUNG AS
Universitetsgata 12
1153 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.01.2021
	201914286 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thikra Shuber	

Adresse:	DRAMMENSVEIEN 56A	Eiendom:	211/69/0/0
Tiltakshaver:	Byggeforvaltning AS	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Drammensveien 56 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av løfteplattform fra kjeller til fjerde etasje mottatt 18.12.2020.

Det foreligger driftstillatelse til løfteplattformen løpenr 18966, datert 02.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: 27 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513051-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 56C	Eiendom:	211/69/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Drammensveien 54 - 56	Adresse:	Drammensveien 54B, 0271 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 56C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
DRAMMENSVEIEN 56C

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527267
9010645

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 69

Vi viser til bestilling av 20260223 for DRAMMENSVEIEN 56C.

GNR. 211 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.05.1936.

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

4006 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

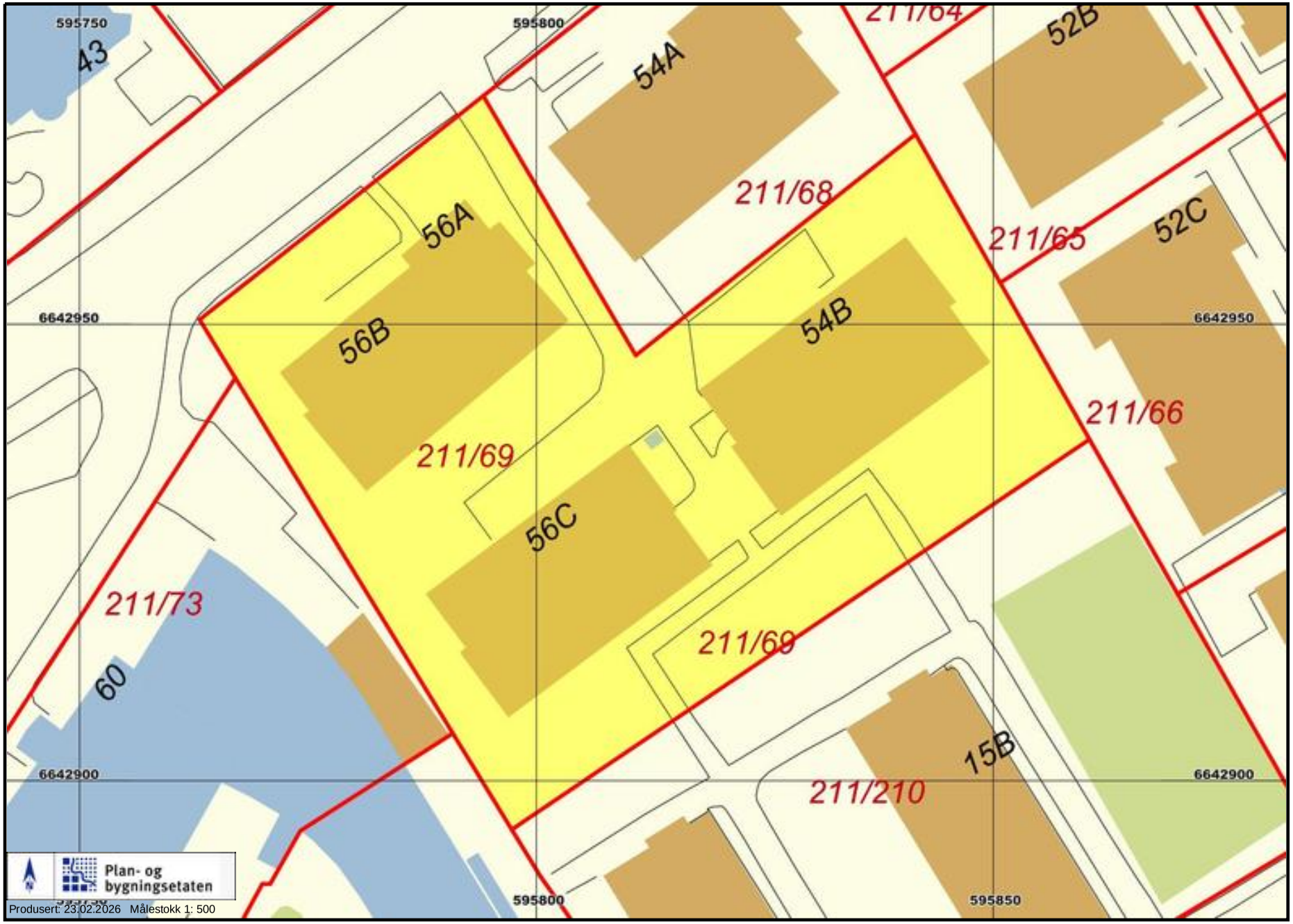
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595750
595800
595850
43
54A
211/64
52B
211/68
56A
56B
211/65
52C
6642950
54B
211/66
211/69
56C
211/73
60
211/69
15B
211/210
6642900
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

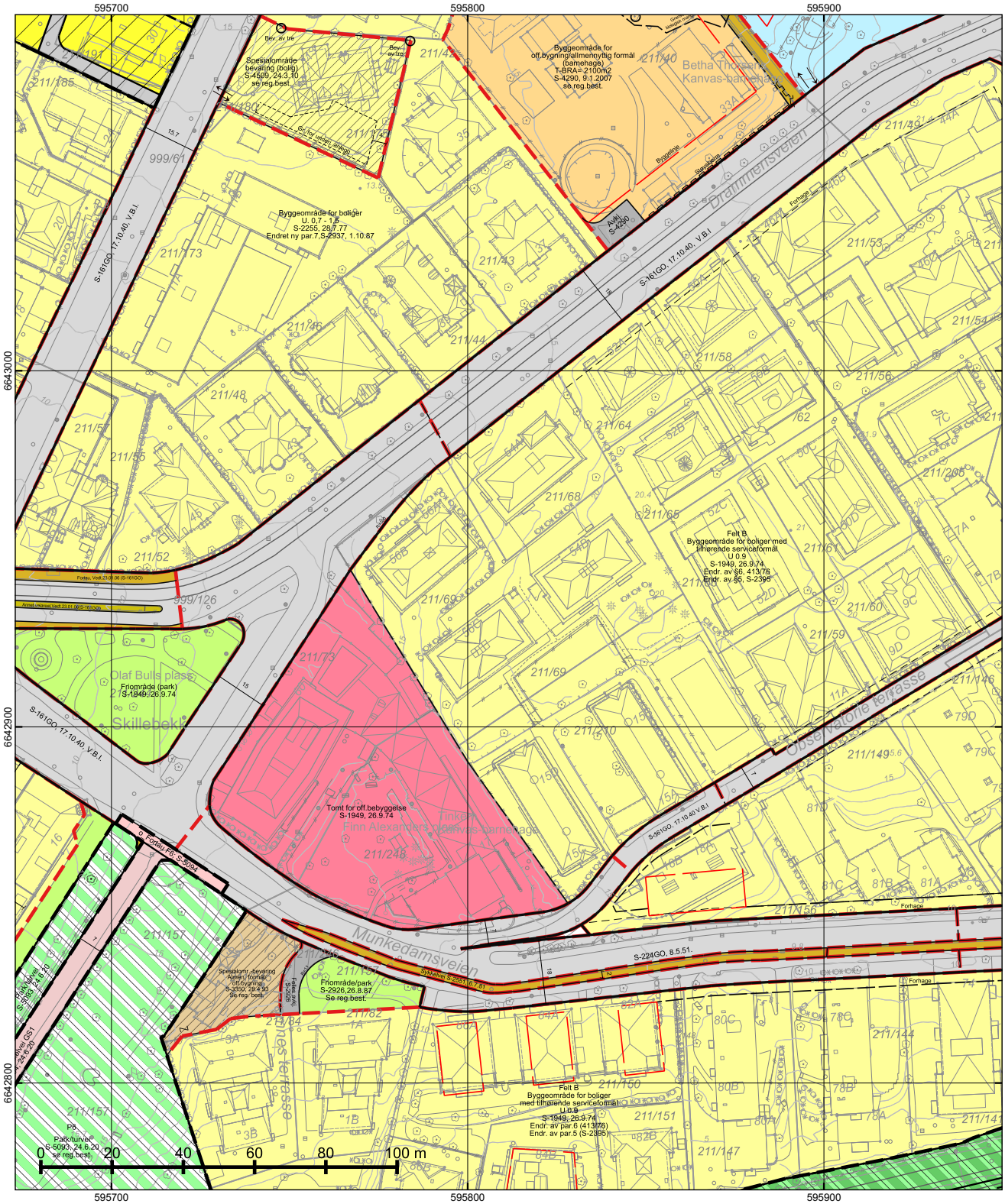
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153512/ 86527267
Adresse: Drammensveien 56
Gnr/Bnr: 211/69

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153512/ 86527267
Deres ref.:
Adresse: Drammensveien 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/69

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2015 - Gang-/sykkelveg
2021 - Trasé for jernbane
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

RpGjennomføringSone

RpGjennomføringGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
78 - Forhage
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153512/86527267
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

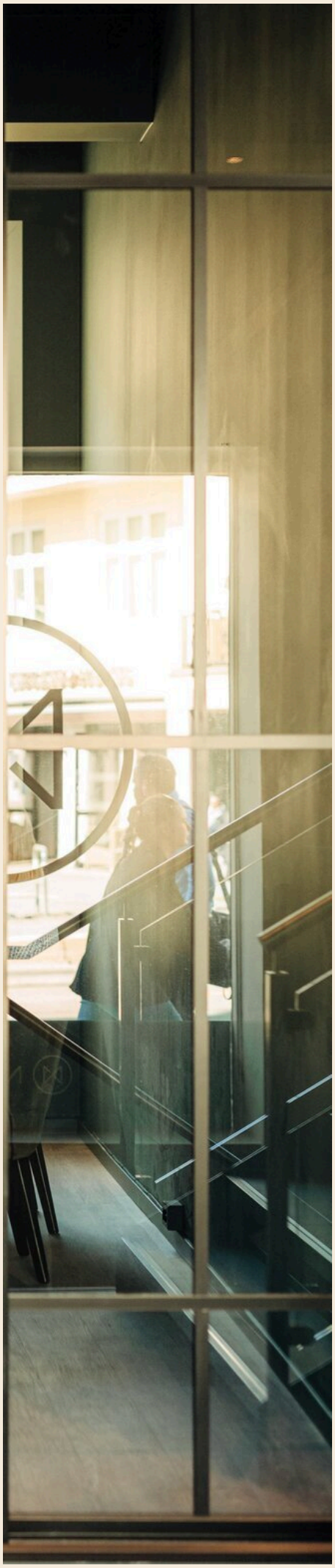
"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Drammensveien 56C 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 69, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649