

Drammensveien 50A

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Drammensveien 50A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Unik designerperle(2026) med solrik balkong kun 2 min fra Solli plass - Høy standard - Gaggenau - Peis - Fjernvarme ink

Prisantydning	12 850 000,-
Omkostninger	1 090,-
Totalpris	12 879 995,-
Fellesgjeld	28 905,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 113,-
BRA-i	76 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1937
Eierform	Andel

Kort fortalt

Strøken og påkostet 3-r arkitekttegnet leilighet med populær beliggenhet.

Perfekt for deg som jakter det unike med høy standard, dokumentasjon på arbeid og fleksibel overtagelse.

Svært god og gjennomtenkt planløsning med stort spisekjøkken med øy med sitteplasser og god plass for spisebord. God plass for sofagruppe med naturlig avstand til plassbygd tv-seksjon, samt delikat peis.

To flotte soverom med plassbygde garderober. Vaskesøyle på sov 2.

Svært delikat baderom med smarte lagringsløsninger.

Entré med plassbygde og skjulte garderobeløsninger.

Ny renoverert nå i 2025/2026.

INFO:

Møbelsnekret kjøkken/innredning fra Strømsdal Kök & Interiör

Nytt elektrisk anlegg med smarthusløsning for lysstyring

Hvitevarer fra Gaggenau

Fiernvarme med varmtvann og fyring ink

Tyder

























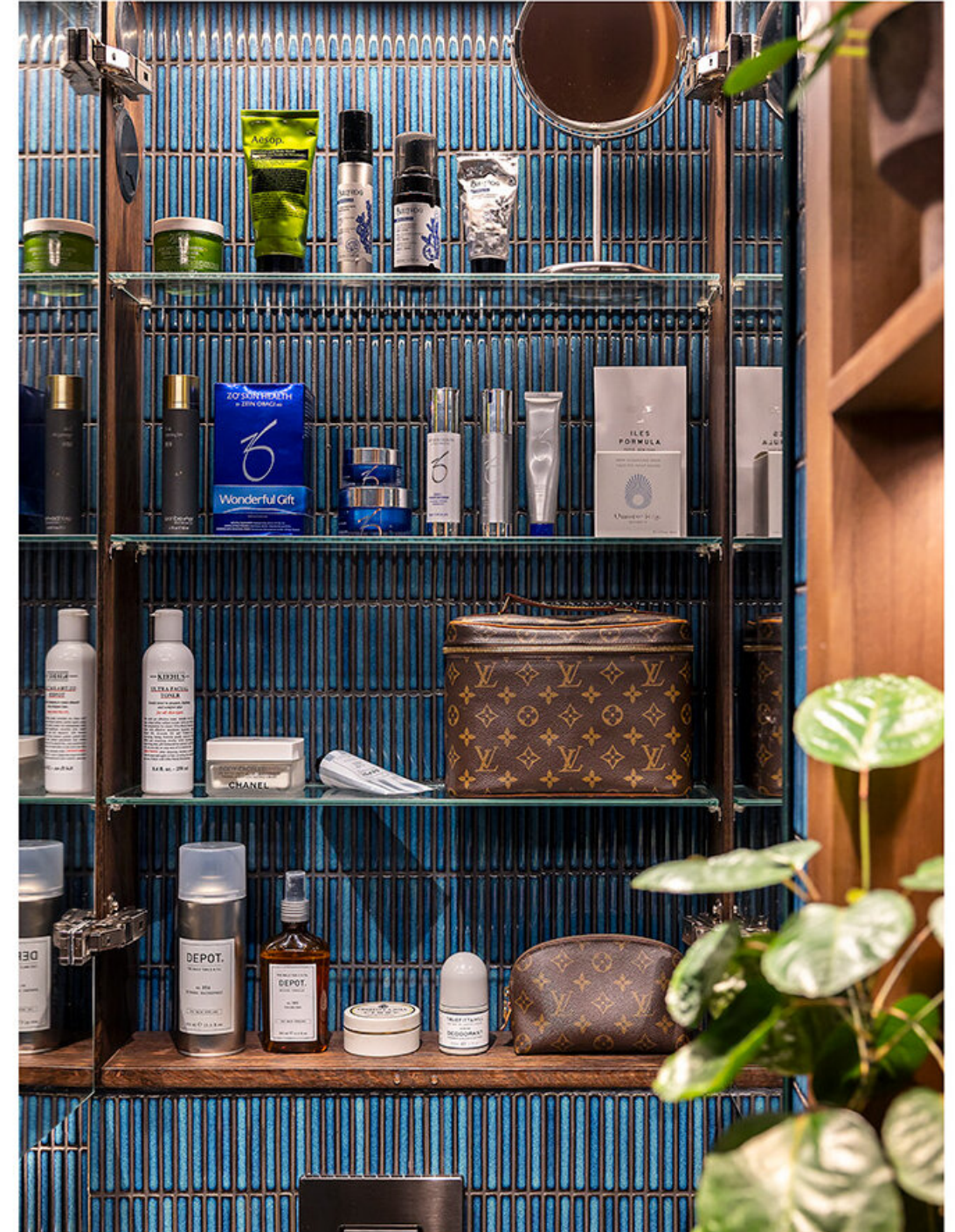


























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0468/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 50A, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Drammensv 50 A Borettslaget, org.nr.
976378032

Selger
Glenn Holte

Kjøpesum og omkostninger
12 850 000,- (Prisantydning)
28 905,- (Andel av fellesgjeld)

12 878 905,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 879 995,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
12 889 495,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et
pantedokument og at eiendommen selges til
prisantydning. 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: 76 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Ekstern bod
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
borettslagets fellesareal, men disponeres av denne
andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt
omdisponere denne bruken.

Innhold

2. etasje: 76 m² BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To
soverom

Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2026 og
fremstår med en gjennomført material- og interiørpalett,
hvor mørkbeiset eik, terrazzo, børstet stål og integrert
belysning går igjen. Flere av møbelløsningene er
plassbygget og spesialtilpasset leiligheten. Gulvene i
oppholdsrommene er utført med terrazzo-støp, mens
eikefinér og mørkbeiset eik er brukt som et
gjennomgående element i innredninger, veggflater og
himlinger.

Entré

Entréen har en plassbygd garderobe- og skoskopløsning
i mørkbeiset eik, med gode oppbevaringsmuligheter.
Vegger og himling er delvis kledd med mørkbeisete
eikeplater og profiler, og belysningen er levert av Flos. Fra
entréen er det videre adkomst til bad, begge soverom og
den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

Stue

Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og byr på god plass til både sofagruppe og spisebord. Langs veggen er det etablert et plassbygd mediemøbel med vitrineskap og integrert LED-belysning. Mediemøbelet er utformet med karmløse dører inn mot soverommet, noe som gir en helhetlig og sømløs overgang. Den åpne peisen er gitt en tydelig arkitektonisk utforming med fliser fra 41Zero42, type Kappa i grønn utførelse, kombinert med en spesiallaget hette i børstet stål. På baksiden av peisen, mot entréen, er det integrert en plassbygd skapløsning med speilfronter, hyller og innfelt LED-belysning. Over spiseplassen er det montert lampe fra Valerie Objects.

Kjøkken

Kjøkkenet er nytt fra 2026 og utført av Strømsdal med innredning i heltre eik og eikefinér. Frontene er mørkbeiset, kombinert med lys eik innvendig, og gir kjøkkenet et tydelig, men samtidig varmt uttrykk. Himling og deler av veggflatene er kledd med eikeplater og profiler i samme formspråk som kjøkkeninnredningen. Benkeplatene er utført i terrazzo, Iberian XQ HT Évora. I en integrert nisje er det etablert hyller i eik med innfelt LED-belysning samt sjalusidør som skjuler en egen kaffestasjon. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer fra Gaggenau, Quooker vannkran og vinskapp integrert under kjøkkenøya. Over kjøkkenøya henger en pendel fra Luceplan i aluminium, mens justerbare, integrerte spotter sørger for god arbeidsbelysning.

Balkong

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en flott og innbydende balkong - et perfekt sted å nyte morgenkaffen!

Bad

Badet ble rehabilitert i 2026 og er utført med en gjennomført kombinasjon av mørke fliser, blå mosaikk og mørkbeiset eik. Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm keramiske fliser fra Ceramica Sant'Agostino, serie Venistone i fargen Dark Kry, mens veggene er utført med fingermosaikk fra Flisekompaniet, type TMF Selville Finger Azure Blue. Den plassbygde baderomsinnredningen er utført i mørkbeiset eik med benkeplate i samme uttrykk som gulvet. Servanten er semi-nedfelt og levert av Tapwell, kombinert med vegghengt blandebatteri fra Grohe. Over innredningen er det plassbygd speilskap med integrert belysning og hylle. Badet har vegghengt toalett fra Ceramica Cielo i fargen Oltremare samt dusj og takdusj fra Grohe. Himlingen er kledd med mørkbeisete eikeplater og har både spotter og innfelt LED-belysning. Døren er utført i eik med sidefelt i hamret glass og innramming med integrert LED-belysning.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en spesialtilpasset, plassbygd innramming rundt plass for 180 cm seng. Løsningen kombinerer skap, nattbord, vegglamper og polstret

sengegavl med integrert LED-belysning. I tillegg er det garderobeskap med speilfronter. Takbelysningen er levert av Flos.

Gjesterom / soverom 2

Det andre soverommet er fleksibelt innredet og kan benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Her er det etablert en plassbygd garderobeløsning med integrert vaskesøyle. Rommet har plass til eksempelvis en 140 cm seng og/eller skrivebordsløsning, avhengig av ønsket bruk.

Eksterne boder

Leiligheten disponerer en romslig ekstern bod i kjeller på ca. 9 m², som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sykler, sportsutstyr og sesongbasert oppbevaring.

Standard

Innvendige overflater:

- Gulvene er belagt med støpt terrazzo.
- Vegger med platekledning i mørkbeiset eik, samt malte overflater.
- Himlingene har treplater i eik over kjøkken og entré, og pussede og malte overflater for øvrig.
- Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,64 meter.
- Innvendige dører er glatte.
- Leiligheten har flere plassbygde/faste oppbevaringsløsninger i hovedsoverom, soverom 2, stue og entré.

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2026 og levert av Strømsdal. Innredningen har glatte fronter, backsplash, speil og hyller samt benkeplater i terrazzo med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrert stekeovn, induksjonstopp, kombiovn, oppvaskmaskin, Quooker, vinskapp, kjøleskap og fryser. Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen, og automatisk vannstopper er montert.

Bad

Badet ble rehabilitert i 2026. Det har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og flislagte vegger med glassfelt mot entré. Himlingen er utført med treplater i eik. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører, servant og vegghengt toalett med innebygget susterne. Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter, flislagt benkeplate, speil og hyller. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert bom eller løse fliser.

Tekniske installasjoner

- Sikringstavle med automatsikringer, plassert i felles gang.
- Elektrisk gulvvarme på bad og rundt kjøkkenøy.
- Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026, mens deler av anlegget er fra 2013.
- Samsvarserklæring fra 20.08.2026 er fremvist for deler av arbeidene.
- Avløpsrør i plast og vannledninger med rør-i-rør-system

tilkoblet ledningsnett i kobber.

- Hovedstoppekraner bak luke i hovedsoverom og over himling på bad.
- Opplegg for vaskemaskin på soverom 2 med automatisk vannstopper.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer og elektrisk avtrekk fra bad.
- Kullfilterventilator på kjøkken.
- Radiatorer med varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
- Åpen peis i stuen.

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.

TG2:

Dokumentasjon våtrom: FDV og arbeidsbeskrivelse fra rørlegger er fremvist, men dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt er ikke fremvist. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til dette.

Vann- og avløpsrør: Rør-i-rør-systemet er montert uten overløp til rom med sluk eller annen kompenserende løsning. Ved en eventuell lekkasje er det risiko for at lekkasjevann kan renne ut i konstruksjonen.

Ventilasjon: Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og mangler avtrekksventilasjon. Det er også manglende lufttilførsel mot badet. Det anbefales å etablere luftespalte for bedre luftsirkulasjon.

Vannbåren varme: TG2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Dette medfører forhøyet risiko for lekkasjer.

Vinduer: Vinduer for øvrig har tolags isolerglass fra 1988. TG2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, med begrenset gjenstående levetid.

Balkongdør: Balkongdør med tolags isolerglass fra 1984 går tregt og er hard å åpne/lukke. Døren er av eldre dato og har normal slitasje.

Ildsted: Åpen peis i stuen. TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, med enkelte sprekkdannelser i fuger. Sprekkene vurderes primært som et vedlikeholdsbehov.

TG3:

Ingen.

TGIU:

Hulltaking bad: Hulltaking er ikke utført fordi badets vegger er oppført i betong eller tilsvarende materiale. I henhold til forskrift til avhendingslova skal det ikke

utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Parkering

Det er muligheter å leie garasje plass i Hydrokjelleren. Dette administreres av EuroPark AS.

For ytterligere informasjon se www.europark.no

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma:

Unirørservice AS (org.nr. 925 810 452) – Tien Thanh Le

Arbeid: Renovering

av bad, inkludert rørarbeid. I tillegg installasjon/etablering av vaskesøyle på gjesterom. Utført: 03.05.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja.

Tettesjikt/membran og sluk ble fornyet/oppgradert i forbindelse med renoveringen av badet. Arbeidet ble utført av Unirørservice AS (org.nr. 925 810 452) – Tien Thanh Le den 03.05.2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma:

Unirørservice AS – Tien Thanh Le Arbeid: Renovering av bad, samt installasjon og etablering av vaskesøyle på gjesterom. Utført: 03.05.2026.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det elektriske anlegget er nytt og oppgradert i forbindelse med renoveringen.

Arbeidet ble utført av Melsted Elektro AS (org.nr. 884 538)

742 MVA) og ble ferdigstilt 19.08.2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja. Det elektriske anlegget er nytt og oppgradert i forbindelse med renoveringen. Arbeidet ble utført av Melsted Elektro AS (org.nr. 884 538 742 MVA) og ble ferdigstilt 19.08.2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegget i forbindelse med renoveringen av badet. Arbeidet ble utført av Unirørservice AS (org.nr. 925 810 452) – Tien Thanh Le, og ble ferdigstilt 03.05.2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkitekttegnet leilighet Ja. Leiligheten er arkitekttegnet og renoveret, inkludert kjøkken, stue, to soverom, gang og bad. Arbeidene omfatter: Møbelsnekret kjøkken/innredning fra Strømsdal Kök & Interiör, med integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Seraphin, Jørn Hugo Granås Hansen (org.nr. 896 315 862) har utført arbeid og montering av all plassbygget innredning i leiligheten. Renoveret bad. Plassbygget innredning i samtlige rom. Overflatebehandlede vegger og tak. Nye innerdører. Omklledning av peis i børstet stål og flis. Nytt elektrisk anlegg med smarthusløsning for lysstyring. Eksisterende helstøpte terrazzogulv er slipt og polert. Etablert vaskesøyle på gjesterom. Installert Waterguard på kjøkken og ved vaskesøyle. Installert Quooker. Eikeplater montert i tak og på vegg på kjøkken, gang og bad.

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? Ved salgsoppgave når boligen ble kjøpt i 2023.

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

Ja

Beskriv: Ja. Radiatoren på mastersoverommet er tatt ut og oppbevares i boden. Den kan monteres tilbake av ny eier dersom det er ønskelig.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.

- flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Balkong:

Balkong på 1 kvm i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken. Betongdekke og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er mål til 79 cm.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass i hovedsoverommet, produsert i 2009.

Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1988.

Ytterdører:

Entredør i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1984.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er D

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

Radiatorer med varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad og rundt kjøkkenøy.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 113,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 6 113,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, Internett, kabel-tv/internett (Telia), sikringsordning, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på felleslån, forretningsførsel, fellesvaskeri m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader: kr 5 859,-

Renter felleslån: kr 133,-

Avdrag felleslån: kr 704,-

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 024 847,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 099 389,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Drammensveien 50 A består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Borettslaget Drammensveien 50 A er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441739.

Fellesvaskeri i bygget for kr 150,- per mnd.

Styrets arbeid i perioden

Styret har gjennom året jobbet mye med å få inn vurdering og tilbud på utbedring av taket. Dette har vist seg å være en krevende oppgave, og etter ett tilbud, og en som vurderte at taket er i god stand, samt at dette måtte ha vært utbedret senest på 90- tallet. Har styret landet på å hente inn et firma (OPAK) som vurder tak, dette vil bli gjennomført våren 2026.

Styret har også arbeidet med å få på plass ny belysning i oppgangen. Dette ble gjennomført i slutten av året, og det ble malt rundt i etterkant.

Styret har videre jobbet litt med å forbedre hagen, det kommer ny benk. Vi igangsetter en avstemning av bilder som kan henge i oppgangen og halen for alle. Styret ønsker å også å kjøpe noe beplantning (Plast) som myker opp litt.

Styret la tilrette for å delta på felles dugnad i vellet, med felles grilling i etterkant. Sommerfesten for vellet ble også annonsert for deltakelse. På dugnaden ble det plantet et par nye busker langs gangveien, som fortsatt er litt skjøre og trenger litt ro for å klare seg. Eller så har styret sammen med Skjelstad tatt ansvar for å få juletre i hagen, hvor alle har mulighet for å komme å drikke gløgg og pynte treet. Flere av disse tiltakene er for å skape et godt miljø i borettslaget, vi oppfordrer derfor beboere til å delta på dette.

I januar og februar har vi med 3 anledninger hatt lekkasjer fra vannrør. Dette henger sammen med lekkasje som var i Frognerområdet 9-10 januar, og vi måtte stenge ned anlegget. Saken er meldt både til Celcsio og forsikring. Dessverre har dette med ført både noe skader i enkelte boder, men også kostnader til rørlegger og vaktmester.

Det vil på årets dugnad vil det bli lagt noen mer stein rundt parkeringen. Det vil da være behov for noe graving og utbedring.

Styret har hentet inn Norgespris på strøm og fjernvarme

til borettslaget.

Utdrag fra protokoll fra årsmøte avholdt i 2026:

5.1 Lekkasje glasskuppel

Vedtak:

Anne Baumann har meldt at det med mye regn har kommet inn litt vann fra glasskuppelen. Kuppelen hadde store lekkasjer for noen år tilbake, og ble reparert i 2016.

Arbeidet var ikke stort, det var behov for nye fuger mellom glassene. Arbeidet den gang ble utført av Blikkenslager: Bjørn Inge Børserud med en kostnad på 10455kr.

Forslaget ble vedtatt

5.2 Skifte lysarmatur i bodområder

Vedtak:

Det er ikke mulighet til å kjøpe nye lysrør til armaturer vi dag har. I bodområdet inn mot fyrrommet, tar det lang tid før lysene tennes - og flere lysrør virker ikke.

Forslaget ble vedtatt

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 28 905,-pr. 10.08.2026

Borettslaget har to lån i DNB, hvorav ett av lånene har individuell nedbetalingsordning (IN-ordning). Andelen som selges har allerede innfridd andelen av dette lånet.

Lån 1 (IN-lån):

Lånummer: 12121078609, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 10.08.2026: 1 550 722

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.06.2041)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 210 088

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 189 882

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den

15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lån 2:

Lånummer: 12131125958, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 10.08.2026: 395 436

Andel av saldo: 28 906

Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 31.03.2040)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 363 504,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 154 724,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke fastsatt forbud mot dyrehold i borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1441739

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 visningsskilt.

Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, med gangavstand til et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud. Her bor man tilbaketrukket og samtidig svært sentralt, med kort vei til noen av Oslos mest populære handlegater, grøntområder og rekreasjonstilbud.

Fra boligen er det kun få minutters gange til Solli plass, med et godt utvalg av serveringssteder og servicetilbud. Videre byr Frognerveien og Bygdøy allé på et variert tilbud av butikker, kaféer, restauranter og delikatesseforretninger. Bogstadveien, Aker Brygge, Tjuvholmen og Skøyen med Karenslyst allé ligger også innenfor komfortabel gangavstand. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Meny i Frognerveien, Kiwi ved Solli plass eller søndagsåpen Joker.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med nærhet til Hydroparken, Skarpsnoparken, Slottsparken og Frognerparken. Langs Frognerstranda er det fine turområder, badeplasser og maritime tilbud. På Tjuvholmen kan sommerdagene nytes ved sjøbadet, samtidig som området byr på kunst, kultur og et bredt utvalg av restauranter.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra Solli plass går det hyppige buss- og trikkeforbindelser, mens Nationaltheatret ligger en kort spasertur unna og fungerer som et av byens viktigste kollektivknutepunkter. Herfra går tog, T-bane, buss og trikk i flere retninger, noe som gir enkel adkomst til både sentrum, øvrige bydeler og flere av Oslos utdanningsinstitusjoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 06.10.1938.

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 godkjente og byggemeldte tegninger fra oppføring. Det er registrert følgende avvik:

- Kjøkken er flyttet ut i opprinnelig stueareal.
- Soverom er etablert i opprinnelig kjøkken.
- Ytterligere soverom er etablert ved omdisponering av opprinnelig oppholdsareal.
- Innvendige vegger og døråpninger er endret i

forbindelse med ny rominndeling.

- Badet fremstår endret sammenlignet med byggemeldte tegninger.

Tiltakene som er beskrevet over medfører i utgangspunktet ikke søknadsplikt. Deler av byggemeldte tegninger er vanskelig å tyde, og det kan derfor foreligge ytterligere avvik.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-1949, vedtatt 26.09.1974.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak

Drammensveien 52 D - utvidelse av takterasse og fasadeendring
Saksnummer: 2025/12091 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/58:
21.02.1931 - Dokumentnr: 990554 - Bestemmelse om veg
17.03.1931 - Dokumentnr: 990555 - Bestemmelse om veg
16.07.1932 - Dokumentnr: 990562 - Bestemmelse om veg
08.10.1932 - Dokumentnr: 990564 - Best. om vann/kloakkledn.
31.01.1933 - Dokumentnr: 942111 - Best. om vann/kloakkledn.
23.03.1933 - Dokumentnr: 942112 - Bestemmelse om veg

16.01.1934 - Dokumentnr: 910404 - Best. om adkomstrett

10.02.1934 - Dokumentnr: 910405 - Bestemmelse om veg

10.02.1934 - Dokumentnr: 910406 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

10.02.1934 - Dokumentnr: 910407 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

08.03.1934 - Dokumentnr: 910408 - Best. om vann/kloakkledn.

15.02.1936 - Dokumentnr: 300831 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

04.12.1936 - Dokumentnr: 305857 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

09.10.1937 - Dokumentnr: 304458 - Bestemmelse om vannledn.

25.02.1836 - Dokumentnr: 900003 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DRAMMENSVEIEN 18

18.12.1930 - Dokumentnr: 900873 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:59

23.03.1933 - Dokumentnr: 900221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:62

10.02.1934 - Dokumentnr: 900123 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:60

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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. 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.

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.

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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 152,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging (NORMALT 19 900,-) kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. (NORMALT 3 900,-) kr. 2 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Foto - Dag - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 4 950,-

Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-

Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 364,- 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 26. august 2026

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Drammensveien 50A

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	11 min	✎
604 elever, 35 klasser	0.8 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min	✎
795 elever, 46 klasser	0.9 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
365 elever, 22 klasser	2.3 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
751 elever, 42 klasser	2.3 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	21 min	✎
406 elever, 30 klasser	1.6 km	
Oslo Handelsgymnasium	7 min	✎
816 elever, 33 klasser	0.5 km	
Wang Toppidrett	9 min	✎
18 klasser	0.7 km	

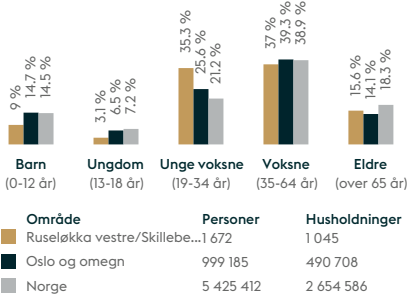
Offentlig transport

Skillebekk	2 min	✎
Linje 13	0.2 km	
Solli	4 min	✎
Linje 12N, 30, 31	0.3 km	
Nationaltheatret stasjon	17 min	✎
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km	
Nationaltheatret	17 min	✎
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km	
Oslo S	12 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	6.5 km	

Barnehager

Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	0.1 km
108 barn	
Skillebekk barnehage (1-5 år)	2 min
68 barn	0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1...	2 min
22 barn	0.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Oslo handelsgym	6 min	✎
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min	✎
SATS Solli plass	4 min	✎
Friskis & Svettis Oslo	13 min	✎

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport

Drammensveien 50A, 0271 Oslo

Befaringsdato: Torsdag 20. august 2026
Utskriftsdato: Onsdag 26. august 2026
Referanse: 14039

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjavaen 1, 0883 Oslo

Peder Vilhelm Aubert

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Rør i rør systemer er montert uten overløp til rom med sluk eller annen kompenserende løsning. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige r...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å...	Side 15
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Balkongdør Bygningsdeler generelt	Balkongdøren går tregt og er hard å åpne/lukke. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje med noe sprekkdannelser i fuger.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.

Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspunktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.

Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Rehabiliter badet. Ny Strømsdal kjøkkeninnredning (heltre eik). Terrazzo benkeplater. Gaggenau hvitevarer. Nye vann- og avløpsrør. Oppgradert det elektriske anlegget. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Slipt og polert terrazzodekket. Ny skapinnredning og innvendige dører.

Befaringsdato: Torsdag 20. august 2026
Rapportdato: Onsdag 26. august 2026
Referanse: 14039

Drammensveien 50A **Tyder**

Konklusjon

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Hjørneleilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet i god stand.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Glenn Holte å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.

Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befarings, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		9			
2. etasje	76			1	
Sum	76	9	0	1	0
Sum BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.

Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde: Glenn Holte
Takstmenn: Peder Aubert
Tilstede: Peder Aubert
Glenn Holte

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Gnr: 211 Bnr: 58
Tomteareal: 819.8 m²
Eier/Hjemmelshaver: Glenn Holte
Eierform: Andel
Andelsnummer: 3
Aksjeselskap: Borettslaget Drammensveien 50 A
Organisasjonsnummer: 976378032

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1937

Boligblokk - Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foleiemembran.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:

Badet er rehabilitert i 2026.

Bad - Dokumentasjon våtrom

TG 2

Beskrivelse: FDV og arbeidsbeskrivelse fra rørlegger er fremvist.
Dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt er ikke fremvist.

Vurdering: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG 1

Beskrivelse: Rennesluk i plast med synlig membran klemmt i klemringen.

Bad - Gulv i våtrom

TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet

Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene

Nei, innenfor normal standard.

Bad - Vegger i våtrom

TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater. Glassfelt mot entréen.

Er det registrert bom/løse fliser

Nei, innenfor normal standard.

Bad - Himlingsoverflate bad

TG 1

Beskrivelse: Treplater (eik).

Bad - Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Bad - Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over klosettet. Flislagt benkeplate. Speil og hyller over benkeplaten. Knagger og håndkleholder på vegg.

Befaringsdato: Torsdag 20. august 2026
Rapportdato: Onsdag 26. august 2026
Referanse: 14039

Drammensveien 50A

Tyder

Bad - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang. Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme på badet og rundt kjøkkenøy.

Samsvarserklæring signert og datert 20.08.2026 er fremvist for følgende arbeider: El opplegg i leilighet . Tatt over et allerede begynt arbeid. finnes ikke el dok om varmekabler i stue kjøkken eller bad megged og målt ok. montert lamper stikk og brytere i leilighet montert automater i sikringsskap med jordfeilbryter foran , pga lite skap og dårlig plass.

Anlegget er oppgradert i 2026, deler av anlegget er fra 2013.

Vurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut

Nei

Er det kursfortegnelse

Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen

Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget

Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget

Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Har det El. tilsyn på boligen

Nei

Brannvarsling

Beskrivelse: Røykvarsler er montert.
Brannslukkingsapparat observert i leiligheten.

Varme, ventilasjons, sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varme, ventilasjons, sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer påkoblet ledningsnett i kobber.
Hovedstoppekraner er montert bak luke i hovedsoverommet og bak luke over himlingen på badet.
Opplegg for vaskemaskin i soverom 2. Automatisk vannstopper er montert.

Vurdering: Rør i rør systemer er montert uten overløp til rom med sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens: Forholdet medfører en risiko ved en eventuell lekkasje, da eventuelt lekkasjevann vil renne ut i konstruksjonen.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekk med ventil fra badet.
Kullfilterventilator fra kjøkkenet.

Vurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftspalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjons, sanitær - Vannbåren varme

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Konsekvens: Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet*

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken. Betongdekke og rekkverk i betongkonstruksjon.

Antall kvadratmeter

1

Terrasser/balkonger - Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er mål til 79 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - Vinduer - hovedsoverom

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass i hovedsoverommet, produsert i 2009.
--------------	---

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1988.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - Entrédør

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand.
--------------	---

Vinduer og ytterdører - Balkongdør

TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1984.
Vurdering:	Balkongdøren går tregt og er hard å åpne/lukke. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Balkongdøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap. Speil og hyller på vegg over backsplash. Terrazzo benkeplater med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, induksjonstopp, kombiovn, oppvaskmaskin, quoocker, vinskap, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2026

Hvilken produsent er kjøkkenet
Strømsdal

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Innvendige gulvoverflater er belagt med støpt terrazzo.

Vurdering: Det er registrert enkelte sprekkdannelser i dekket. Forholdet er vurdert til å være estetisk, og er derfor gitt TG 1.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Veggoverflater er belagt med treplater (eik), samt sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Treplater (eik) over kjøkkenet og entré.
Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.64 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Hovedsoverom: Garderobeskap med speilfronter. Benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Soverom 2: Garderobeskap med glatte fronter.
Stue: Hyller, veggskap og høyskap med glass- og glatte fronter. Benk mot vinduene.
Entré: Garderobeskap med speil- og glatte fronter.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse: Åpen peis i stue.

Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje med noe sprekkdannelse i fuger.

Konsekvens: Sprekkdannelse i fuger rundt ildstedene vurderes primært som et vedlikeholdsbehov.
Sprekkene kan utvikle seg videre ved varmebelastning og bevegelser i konstruksjonen.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feiluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe forblendet med fliser.

Vurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befarings og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Følgende endringer i boligens planløsning er gjennomført uten at det foreligger byggemelding eller godkjenning fra Oslo kommune (innhentet tegninger er noe utydelige):

- Opprinnelig soverom er i dag omgjort til kjøkken.
- Opprinnelig kjøkken og pikerom, er i dag omgjort til hovedsoverommet.
- Rom uten synlig rombenevnelse fremstår i dag som soverom 2.
- Enkelte innervegger/døråpninger er flyttet/fjernet i forhold til de originale tegningene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2026 er fremvist.
Fullstendig FDV-dokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av badet er ikke fremvist.

Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.

Vurdering: På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger under 3. etasje. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor gul, hvit og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Vurdering: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeåret:
Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Brannskille

*Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.*

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Vurdering: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til brannetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?

Nei

Befaringsdato: Torsdag 20. august 2026
Rapportdato: Onsdag 26. august 2026
Referanse: 14039

Drammensveien 50A

Tyder

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	20-08-2026	Mottatt	
Eier	20-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Glenn Jøran Holte

9578-5998-4-996642

2026-08-24 10:20:43



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
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0468/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 50A, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Glenn Holte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1441739
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Unirørservice AS (org.nr. 925 810 452) – Tien Thanh Le Arbeid: Renovering av bad, inkludert rørarbeid. I tillegg installasjon/etablering av vaskesøyle på gjesterom. Utført: 03.05.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Tettesjikt/membran og sluk ble fornyet/oppgradert i forbindelse med renoveringen av badet. Arbeidet ble utført av Unirørservice AS (org.nr. 925 810 452) – Tien Thanh Le den 03.05.2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Unirørservice AS – Tien Thanh Le Arbeid: Renovering av bad, samt installasjon og etablering av vaskesøyle på gjesterom. Utført: 03.05.2026.

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

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det elektriske anlegget er nytt og oppgradert i forbindelse med renoveringen. Arbeidet ble utført av Melsted Elektro AS (org.nr. 884 538 742 MVA) og ble ferdigstilt 19.08.2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja. Det elektriske anlegget er nytt og oppgradert i forbindelse med renoveringen. Arbeidet ble utført av Melsted Elektro AS (org.nr. 884 538 742 MVA) og ble ferdigstilt 19.08.2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegget i forbindelse med renoveringen av badet. Arbeidet ble utført av Unirørservice AS (org.nr. 925 810 452) – Tien Thanh Le, og ble ferdigstilt 03.05.2026.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkitekttegnet leilighet Ja. Leiligheten er arkitekttegnet og renovert, inkludert kjøkken, stue, to soverom, gang og bad. Arbeidene omfatter: Møbelsnekret kjøkken/innredning fra Strømsdal Kök & Interiör, med integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Seraphin, Jørn Hugo Granås Hansen (org.nr. 896 315 862) har utført arbeid og montering av all plassbygget innredning i leiligheten. Renovert bad. Plassbygget innredning i samtlige rom. Overflatebehandlede vegger og tak. Nye innerdører. Omklledning av peis i børstet stål og flis. Nytt elektrisk anlegg med smarthusløsning for lysstyring. Eksisterende helstøpte terrazzogulv er slipt og polert. Etablert vaskesøyle på gjesterom. Installert Waterguard på kjøkken og ved vaskesøyle. Installert Quooker. Eikeplater montert i tak og på vegg på kjøkken, gang og bad.

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 liknende.

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 liknende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salgsoppgave når boligen ble kjøpt i 2023.

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Ja. Radiatoren på mastersoverommet er tatt ut og oppbevares i boden. Den kan monteres tilbake av ny eier dersom det er ønskelig.

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: 14-0468/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Glenn Jøran Holte

Dato

2026-08-24

Identifikasjon



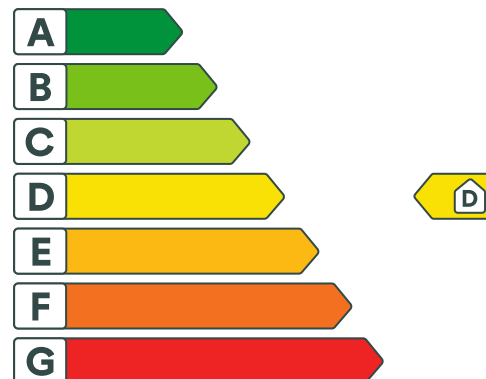
Glenn Jøran Holte



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



Adresse Drammensveien 50A, 0271 OSLO	
Dato for energimerking 25.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-338003
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80492715
Gårdsnummer 211	Bruksnummer 58
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0204



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 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 76,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
161,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 490 kWh



Drammensveien 50A, 0271 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Drammensveien 50A, 0271 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.08.26 Side 1 av 3

Borettslaget Drammensveien 50 A	Vår ref.: 373/3	Fødselsdato eier: 23.01.1981
Drammensveien 50 A	Type: Borettslag frittstående	
0271 OSLO	Eiere: Glenn Jøran Holte	
Organisasjonsnr: 976 378 032	Andelsnr: 3	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 6 113**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	121
	Avdrag IN-lån	-704
	Renter IN-lån	-863
	Renter IN-lån	863
	Felleskostnader	5 859
	Avdrag IN-lån	704
	Renter felleslån	133

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	28 905	Gjeld siste årsoppg.:	29 616
Klient ajourf. lån:	3 243 661,69	Klient gj. s. årsoppg.:	1 989 560

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121078609, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 10.08.2026: 1 550 722

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.06.2041)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 210 088

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 189 882

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12131125958, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 10.08.2026: 395 436

Andel av saldo: 28 906

Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 31.03.2040)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Wahlstrøm

Adresse: Drammensveien 50 A

Postnr/-sted: 0271 OSLO

Telefon: Mob.: 90710335

E-post: eriksw2501@gmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.08.26 Side 2 av 3

Borettslaget Drammensveien 50 A	Vår ref.: 373/3	Fødselsdato eier: 23.01.1981
Drammensveien 50 A	Type: Borettslag frittstående	
0271 OSLO	Eiere: Glenn Jøran Holte	
Organisasjonsnr: 976 378 032		

5: Restanse felleskostnader pr. 10.08.2026

Utestående saldo: 6 112
Felleskostnader: 6 112

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	29 616	Andre inntekter:	1 415
Annen formue:	49 555	Utgifter:	1 777	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1937
Gårds/bruksnr: 211/58
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441739
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
Mulighet for fellesvaskeri - kr. 150,- pr. mnd.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.08.26 Side 3 av 3

Borettslaget Drammensveien 50 A

Vår ref.: 373/3**Fødselsdato eier:** 23.01.1981

Drammensveien 50 A

Type: Borettslag frittstående

0271 OSLO

Eiere: Glenn Jøran Holte**Organisasjonsnr:** 976 378 032**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Borettslaget Drammensveien 50 A

Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00

USBL sin lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1

**usbl**

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Drammensveien 50 A

Møtet finner sted onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - USBL sin lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Drammensveien 50 A det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lekkasje glasskupert
- 5.2 Skifte lysarmatur i bodområder

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Lekkasje glasskuppel

Anne Baumann har meldt at det med mye regn har kommet inn litt vann fra glasskuppelen. Kuppelen hadde store lekkasjer for noen år tilbake, og ble reparert i 2016. Arbeidet var ikke stort, det var behov for nye fuger mellom glassene. Arbeidet den gang ble utført av Blikkenslager: Bjørn Inge Børserud med en kostnad på 10455kr.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at blikkenslager kontaktes, og dette utbedres

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, men ønsker å hente inn tilbud for å vaske og malekuppel samtidig.

5.2 Skifte lysarmatur i bodområder

Det er ikke mulighet til å kjøpe nye lysrør til armaturer vi dag har. I bodområdet inn mot fyrrommet, tar det lang tid før lysene tennes - og flere lysrør virker ikke.

Forslag til vedtak: Styret bees om å hente inn 3 tilbud, på nytt amatør og arbeidet, og iverksette igangsettelse av utskiftelse av lysarmatur.

Styrets innstilling: Styret ser på dette som vedlikehold, og så lenge dette ikke medfører økt husleie for beboere så har styret mulighet til å iverksette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marianne Thorbjørnsen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Peter Holst Paaske, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Einar Weibust Hansen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Annika Barlinn Kjelstad, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anne Baumann, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Valg:

Styreleder, Marianne Thorbjørnsen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valg:

Styremedlem, Einar Weibust Hansen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valg:

Varamedlem, Anne Baumann, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Arsregnskap 2025 Borettslaget Drammensveien 50 A

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	478 782	408 889
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	363 504	327 542
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-93 968	-132 863
Endringer i andre langsiktige poster	-70 967	-124 786
B. Arets endring disponible midler	198 569	69 892
C. Disponible midler	677 351	478 782
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	775 437	567 100
Kortsiktig gjeld	-98 086	-88 318
C. Disponible midler	677 351	478 782

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Drammensveien 50 A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 199 912	1 158 381	1 200 775	1 177 994
Sum leieinntekt		1 199 912	1 158 381	1 200 775	1 177 994
Sum inntekt		1 199 912	1 158 381	1 200 775	1 177 994
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 820	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	2	20 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		228 787	248 071	282 000	282 000
Kostnad eiendom/lokale	4	81 799	61 981	67 000	71 000
Kommunale avgifter/renovasjon		188 778	174 458	196 000	190 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	4 242	3 851	5 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	6	35 908	89 560	32 000	80 000
Revisjonshonorar		5 741	5 101	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		71 396	67 510	70 200	74 000
Andre honorar	7	17 248	17 831	16 000	16 000
Kontorkostnad		60	0	0	0
TV/bredbånd		80 795	80 176	83 500	87 000
Kontingent og gaver		24 940	30 188	31 000	33 000
Forsikring		43 697	39 652	46 000	51 000
Andre kostnader	8	1 977	2 692	3 700	2 000
Sum kostnad		808 188	838 186	855 515	914 615
Driftsresultat før IN		391 724	320 195	345 260	263 379
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		70 967	124 786	0	0
Driftsresultat etter IN		462 691	444 981	345 260	263 379
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 352	14 079	0	0
Rentekostnad		118 538	131 518	124 303	108 655
Netto finansposter		99 186	117 439	124 303	108 655
Årsresultat		363 504	327 542	220 957	154 724
Overført til/fra annen egenkapital		363 504	327 542	0	0
SUM OVERFØRINGER		363 504	327 542	0	0

Balanse 2025 Borettslaget Drammensveien 50 A

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	788 220	788 220
Sum anleggsmidler		788 220	788 220
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 109	0
Kundefordringer		0	5 050
Andre kortsiktige fordringer		0	7 698
Forskuddsbetalte kostnader		143 547	125 957
Innestående konsernkonto og bank		625 780	428 394
Sum omløpsmidler		775 437	567 100
SUM EIENDELER		1 563 657	1 355 320

Balanse 2025 Borettslaget Drammensveien 50 A

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 224 677	-2 588 181
Sum opptjent egenkapital		-2 224 677	-2 588 181
Sum egenkapital	9	-2 209 677	-2 573 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 989 560	2 083 529
Borettsinnskudd		360 000	360 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 325 687	1 396 654
Sum langsiktig gjeld		3 675 248	3 840 183
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 001	0
Leverandørgjeld		60 142	44 803
Skyldig off. myndigheter		7 420	8 017
Påløpne renter		578	689
Annen kortsiktig gjeld		23 945	34 809
Sum kortsiktig gjeld		98 086	88 318
Sum gjeld		3 773 334	3 928 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 563 657	1 355 320
Pantstillelser	11	3 675 248	3 840 183
Sted: _____	Dato: _____		

Marianne Thorbjørnsen
Styreleder

Einar Weibust Hansen
Styremedlem

Peter Holst Paaske
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Drammensveien 50 A

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	961 788	874 344
3617 Vaskeri	21 780	21 780
3650 Innkrevde felleskostn. renter	119 279	130 848
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	97 065	131 409
Sum	1 199 912	1 158 381

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	15 000
Sum	22 820	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	788 220
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	788 220
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	788 220
Anskaffelsesår :	1937
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 15 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 211, b.nr 58 i Oslo kommune.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring, polise nr .1441739.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	44 864	41 853
6360 Annet renhold	13 865	0
6361 Fast renhold	19 372	18 328
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 698	0
Sum	81 799	61 981

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Drammensveien 50 A

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6543 Vaskerianlegg	0	1 325
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 613	1 750
6552 Driftsmateriell	1 629	776
Sum	4 242	3 851

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	19 200	0
6603 Vedlikehold elektro	7 333	74 197
6641 Malerarbeider	9 375	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	15 363
Sum	35 908	89 560

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 248	17 831
Sum	17 248	17 831

Konto 6714 gjelder honorar vedrørende IN-avtale samt utsendesle av innkalling.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	1 280
7770 Betalingskostnader	109	62
7773 Omkostninger innkreving	1 870	1 112
7795 Husleietap	-1	238
Sum	1 977	2 692

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 000	0	15 000
Sum innskutt egenkapital	15 000	0	15 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 588 181	363 504	-2 224 677
Sum opptjent egenkapital	-2 588 181	363 504	-2 224 677
Sum egenkapital	-2 573 181	363 504	-2 209 677

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		IN-lån	IN-lån
Lånenummer:	12131125958	12116747314	12121078609
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2009	2011
Rentesats:	5.30 %	6.05 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040	30.03.2025	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	1 824 764	4 447 000
Lånesaldo 01.01:	422 797	15 521	1 645 211
Avdrag i perioden:	17 642	15 521	60 806
Lånesaldo 31.12:	405 155	0	1 584 406
Saldo 5 år frem i tid:	295 977	0	1 206 204
Andelssaldo 01.01:	0	20 090	1 376 564
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	20 090	50 877
Andelssaldo 31.12:	0	0	1 325 687
Sum pantegjeld for lån:	405 155	0	2 910 093

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121078609	8	194 006	1 552 048
	1	32 356	32 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131125958	1	30 532	30 532
	3	29 616	88 848
	2	29 384	58 768
	1	28 689	28 689
	3	26 857	80 571
	2	25 246	50 492
	1	24 562	24 562
	1	21 803	21 803
	1	20 888	20 888

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	3 315 248
Innskuddskapital	360 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	3 675 248
Bokført verdi av pantsatt eiendom	788 220

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Drammensveien 50 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Drammensveien 50 A

Styreleder	Marianne Thorbjørnsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Einar Weibust Hansen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Peter Holst Paaske (sign.)	28.02.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Drammensveien 50 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Drammensveien 50 A som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansund
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-04 14:08:34 UTC



QES

 bankID



Penneo Dokumentnøkkel: 5220C-3ZBUS-8WY8E-3D5TZ-YGROT-6HTOV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Drammensveien 50 A

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marianne Thorbjørnsen
Styremedlem, Peter Holst Paaske
Styremedlem, Einar Weibust Hansen
Varamedlem, Annika Barlinn Kjelstad
Varamedlem, Anne Baumann

Styret i Borettslaget Drammensveien 50 A består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Drammensveien 50 A er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Drammensveien 50 A ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976378032

Borettslaget Drammensveien 50 A består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Drammensveien 50 A er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441739. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Drammensveien 50 A har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har gjennom året jobbet mye med å få inn vurdering og tilbud på utbedring av taket. Dette har vist seg å være en krevende oppgave, og etter ett tilbud, og en som vurderte at taket er i god stand, samt at dette måtte ha vært utbedret senest på 90-tallet. Har styret landet på å hente inn et firma (OPAK) som vurderer tak, dette vil bli gjennomført våren 2026.

Styret har også arbeidet med å få på plass ny belysning i oppgangen. Dette ble gjennomført i slutten av året, og det ble malt rundt i etterkant.

Styret har videre jobbet litt med å forbedre halen, det kommer ny benk. Vi igangsetter en avstemning av bilder som kan henge i oppgangen og halen for alle. Styret ønsker å også å kjøpe noe beplantning (Plast) som myker opp litt.

Styret la tilrette for å delta på felles dugnad i vellet, med felles grilling i etterkant.

Sommerfesten for vellet ble også annonsert for deltakelse.

På dugnaden ble det plantet et par nye busker langs gangveien, som fortsatt er litt skjøre og trenger litt ro for å klare seg.

Eller så har styret sammen med Skjelstad tatt ansvar for å få juletre i halen, hvor alle har mulighet for å komme å drikke gløgg og pynte treet. Flere av disse tiltakene er for å skape et godt miljø i borettslaget, vi oppfordrer derfor beboere til å delta på dette.

I januar og februar har vi med 3 anledninger hatt lekkasjer fra vannrør. Dette henger sammen med lekkasje som var i Frognerområdet 9-10 januar, og vi måtte stenge ned anlegget. Saken er meldt både til Celcsio og forsikring. Dessverre har dette medført både noe skader i enkelte boder, men også kostnader til rørlegger og vaktmester.

Det vil på årets dugnad vil det bli lagt noen mer stein rundt parkeringen. Det vil da være behov for noe graving og utbedring.

Styret har hentet inn Norges på strøm og fjernvarme til borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 08.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Drammensveien 50 A onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - USBL sin lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Peter Holst Paaske

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 20.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lekkasje glasskuppel

Anne Baumann har meldt at det med mye regn har kommet inn litt vann fra glasskuppelen. Kuppelen hadde store lekkasjer for noen år tilbake, og ble reparert i 2016. Arbeidet var ikke stort, det var behov for nye fuger mellom glassene. Arbeidet den gang ble utført av Blikkenslager: Bjørn Inge Børserud med en kostnad på 10455kr.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Skifte lysarmatur i bodområder

Det er ikke mulighet til å kjøpe nye lysrør til armaturer vi dag har. I bodområdet inn mot fyrrommet, tar det lang tid før lysene tennes - og flere lysrør virker ikke.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valg:

Styreleder, Marianne Thorbjørnsen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:

Ingen stilte til rollen som styreleder. Marianne sitter til det er valgt ny styreleder, med frist 13.04.26

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valg:

Styremedlem, Einar Weibust Hansen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år.

Vedtak:

Ingen stilte til rollen som styremedlem. Einar sitter frem til det er valgt ny styremedlem, med frist 13.04.26

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valg:

Varamedlem, Anne Baumann, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Eva Palmqvist for 2 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026**Vedtak:**

Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite**Vedtak:**

Tatt til orientering

Protokoll for Borettslaget Drammensveien 50 A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Peter Holst Paaske (sign.)	16.04.2026



INNKALLING 2026

Borettslaget Drammensveien 50 A

Torsdag 23.04.2026 kl. 12:00

Digitalt/Min side i Bonabo

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Drammensveien 50 A

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 12:00

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for avstemning
23.04.2026 12:00 - 24.04.2026 12:01

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 23.04.2026 kl. 12:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

2.2 Valg av styremedlem

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

På valg: Marianne Thorbjørnsen

Forslag til vedtak: Valg ble: Erik Wahlstrøm for 2 år

2.2 Valg av styremedlem

På valg: Einar Weibust Hansen --> Ønsker gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgt ble: Einar Weibust Hansen for 2 år

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Oppsummeringsrapport for Borettslaget Drammensveien 50 A

Avstemmingsperiode: 24.04.2026 13:45 - 27.04.2026 08:00

Antall andeler som har avgitt stemme: 8

Andel	Navn	Adresse
2	Anders Oustorp - Medeier: Marianne Thorbjørnsen	Drammensveien 50 A
15	Anne Baumann	Drammensveien 50 A
11	Annika Barlinn Kjelstad	Drammensveien 50 A
10	Astrid Marit Grandal Knudsen	Drammensveien 50 A
5	Cathrine Høien	Drammensveien 50 A
1	Jon Erik Skjelstad	Drammensveien 50 A
12	Oda Vigdal - Medeier: Einar Weibust Hansen	Drammensveien 50 A
14	Peter Holst Paaske	Drammensveien 50 A

1 Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

1.1 Valg av møteleder

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Sarosh Khalid Mahmood v/Boligbyggelaget Usbl

Totalt antall stemmer:	8
Blankt:	0
For:	8
Mot:	0

1.2 Valg av sekretær

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Sarosh Khalid Mahmood v/Boligbyggelaget Usbl

Totalt antall stemmer:	8
Blankt:	0
For:	8
Mot:	0

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Sakstype: Beslutningssak

Totalt antall stemmer:	8
Blankt:	1
For:	7
Mot:	0

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Sakstype: Til orientering

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Totalt antall stemmer:	8
Tatt til orientering:	8

1.5 Godkjenning av innkalling

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt antall stemmer:	8
Blankt:	0
For:	8
Mot:	0

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

Totalt antall stemmer:	8
Blankt:	0
For:	8
Mot:	0

2 Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

Sakstype: Valg

På valg: Marianne Thorbjørnsen

Forslag til vedtak: Valg ble: Erik Wahlstrøm

Totalt antall stemmer: 8

Valg av Styreleder for Styre for Borettslaget Drammensveien 50 A

Utgående personer

Marianne Thorbjørnsen

Kandidater

Erik Wahlstrøm

Antall stemmer

8

2.2 Valg av styremedlem

Sakstype: Valg

På valg: Einar Weibust Hansen --> Ønsker gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgt ble: Einar Weibust Hansen

Totalt antall stemmer: 8

Valg av Styremedlem for Styre for Borettslaget Drammensveien 50 A

Utgående personer

Einar Weibust Hansen

Kandidater

Einar Weibust Hansen (på gjenvalg)

Antall stemmer

8

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET DRAMMENSVEIEN 50 A

Vedtatt på ordinær generalforsamling 7.mai 2008

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Drammensveien 50 A. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 15 andeler, pålydende kr. 1.000,-. Til hver andel skal det knyttes et innskudd på kr. 24.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3 i vedtektene.

§ 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

§ 3 Bruk av andelen

§ 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Bruken av fellesarealer skal følge lagets ordensregler.

§ 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er bruken å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle være utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utførelser skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

§ 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring i akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser (dog ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft) for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle være betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 Mislighold

§ 6.1 Salgspålegg

Dersom andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan

ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

§ 7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisorberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

§ 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en andelseier.

Med de unntak som følger borettslagsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minsten andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se forøvrig borettslagsloven § 5-22.

§ 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremmes sammen med salgspålegg, se § 6.1 i vedtektene og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 Generalforsamling

§ 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves gjennom generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har &i stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

§ 7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn & andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

§ 7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eller nærståendes

§ 7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre personer, styreleder samt to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år av gangen. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan ta gjenvalg.

Styreleder velges særskilt. Styreleder tjenestegjør to år av gangen. Styreleder kan kun tjenestegjøre ved gjenvalg i tre sammenhengende perioder.

§ 7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 7.10 Prokura

To av styremedlemmene i felleskap tegner borettslagets navn.

- Styret kan meddele prokura.

§ 7.11 Forretningsfører

Borettslaget skal ha forretningsfører.

Styret inngår avtale om slik forretningsførsel.

§ 7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§ 8 Diverse

§ 8.1 Revisjon

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

§ 8.2 Distribusjon og endring av vedtekter

Disse vedtekter skal utleveres til alle andelseiere. Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

§ 8.3 Vedtektenes gyldighet

Ved forhold som ikke følger av disse vedtekter, gjelder lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET DRAMMENSVEIEN 50A

1.

Inngangsdøren skal alltid holdes lukket. Vi har hatt en rekke ubudne gjester på besøk

2.a

Snekring, banking, boring eller annet håndverksmessig arbeid skal kun skje mellom kl.08.00.-18.00. på hverdager og mellom kl.10.00.-16.00. på lørdager.

Søndag skal denne typen arbeid ikke forekomme.

2.b

Ved oppussing skal trappeoppgangen beskyttes, videre er eier ansvarlig for at trappeoppgangen vaskes umiddelbart etter støvete arbeid

2.c

Ved oppussing skal det varsles med lapp på informasjonstavlen. Denne skal inneholde tidsrom arbeidet vil pågå, samt kontaktinformasjon til eier av leiligheten

3.

Musikk så høyt på at den kan sjenere naboene, må unngås.

Det skal være stille etter kl 23:00.

4.

Vasking i egen vaskemaskin og tapping av vann i badekar skal være avsluttet innen kl 23:00.

5.

Da det er stor grad av gjenlyd i trappeoppgangen, bes alle vise hensyn og ikke smelle igjen dørene, men lukke dem.

6.

VASKERIET I KJELLEREN

Alle bes sette seg etter de reglene som gjelder for vaskeriet, og som er satt opp i tørkerommet ved siden av vaskedagslisten. Bare den som har satt seg opp på listen, kan disponere maskinen og tørkeribbene.

Hvis alle viser hensyn ovenfor naboene sine, blir huset enda hyggeligere å bo i.

Vedtatt på generalforsamling 11 mars 2024

ANMELDELSE.

10 bl. tegninger

V.D.

1507/36

OSLO

Duplikat i sendt Brøndøfjen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 50, Drammensveien

Innlevert, 28. juli 1936.

Attestert

6/10-36

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og cloakk- vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29/7-36

Reg. chefen jr. nr.

not. 31 JUL 1936

Opmålingschefen jr. nr.

Not. 31 JUL 1936

*Overendes hr. reguleringschefen tak for mottakelsen.
Den anmeldte byggesaken ligger på nr. 50 Drammensveien.
som, som grensen er indtegnet med grønt på plan!*

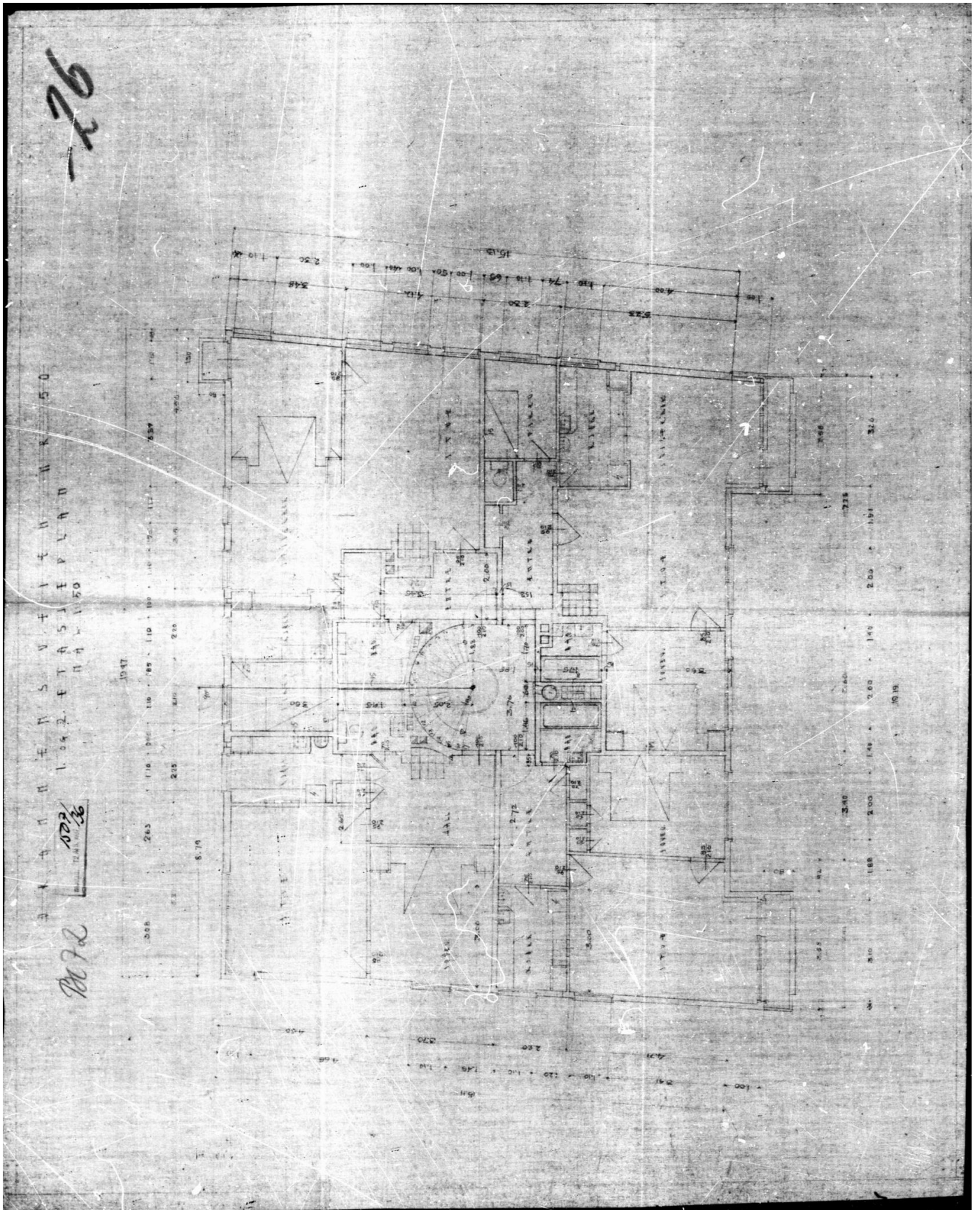
Oslo opmålingsvesen 30/7 - 1936

*St. b. Jensen
feng.*

Justert

7/10

Oslo opmålingsvesen 30/7 - 1936





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO

Dato: 07.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201103225-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lise Budde

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 50A	Eiendom:	211/58
Tiltakshaver:	Borettslaget Drammensveien 50 A v/ Bjørn Erik Berg	Adresse:	Drammensveien 50 A, 0271 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 50 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.11.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2011 av:

Lise Budde - Saksbehandler

Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Borettslaget Drammensveien 50 A v/ Bjørn Erik Berg, Drammensveien 50 A, 0271 OSLO,
bjornerik_berg@hotmail.com



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

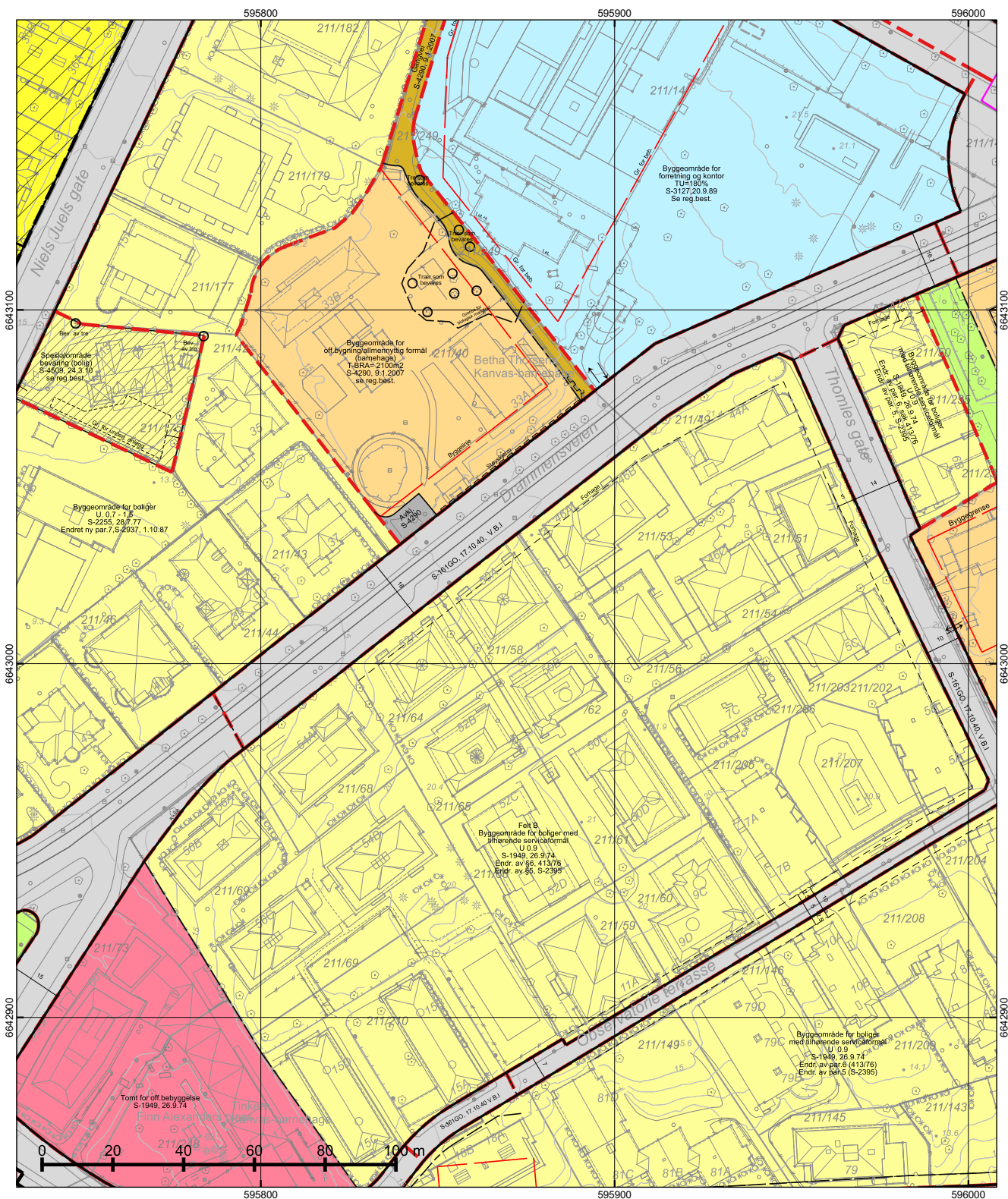
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

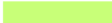
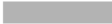
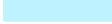
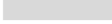
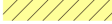
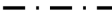
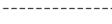
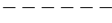
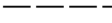


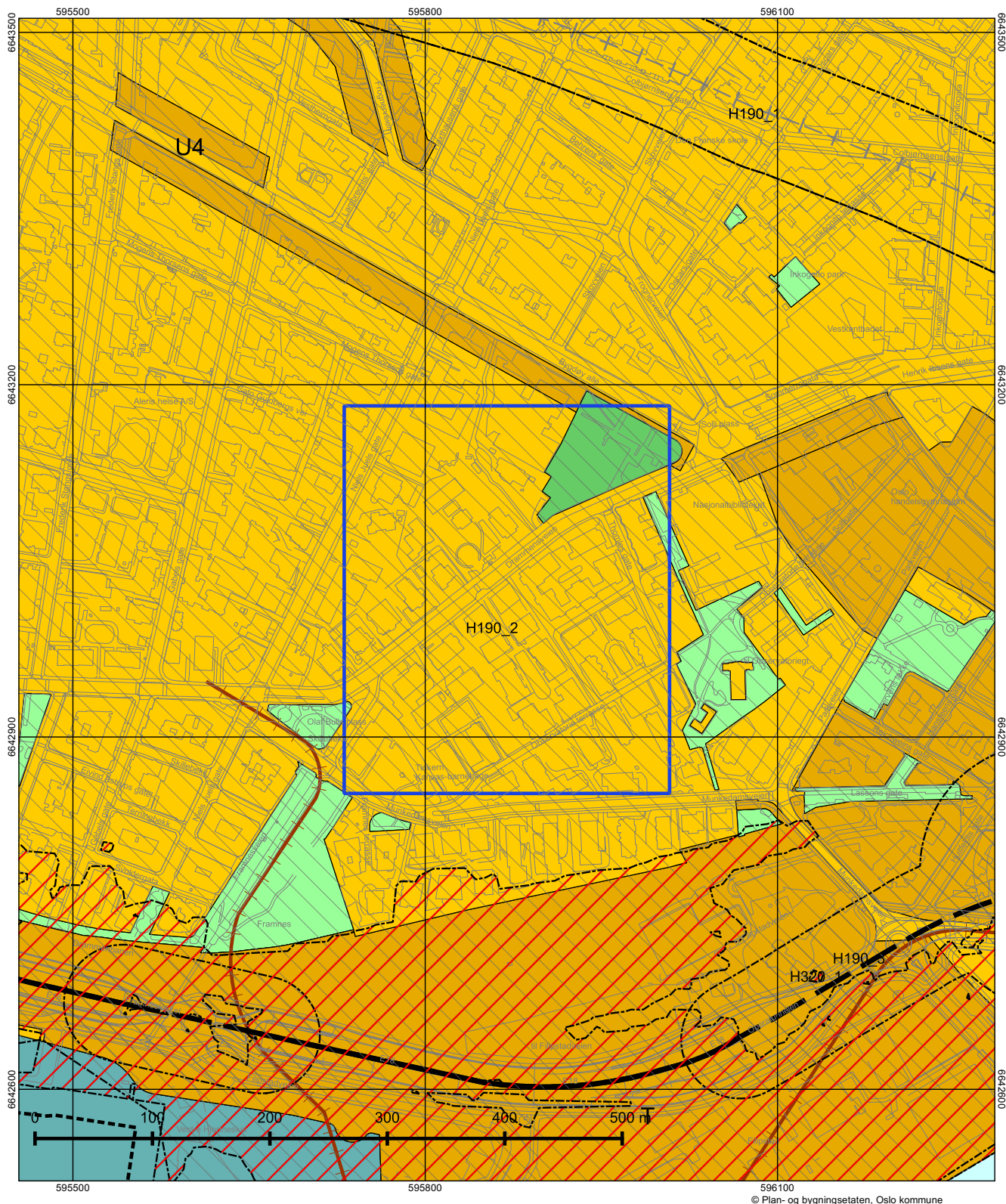
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.08.2026 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 vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 161280/ 86537533</td> <td>Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td>Adresse: Drammensveien 50</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 211/58</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 161280/ 86537533	Deres ref.:	Adresse: Drammensveien 50	Kommentar:	Gnr/Bnr: 211/58		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 161280/ 86537533	Deres ref.:							
Adresse: Drammensveien 50	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 211/58								

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
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	2012 - Fortau
	3800 - Kombinerte grønstrukturformål
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingSone
	RpBåndleggingGrense
	RpGjennomføringSone
	RpGjennomføringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	78 - Forhage
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Regulert stoy skjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 10.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 161280/86537533

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



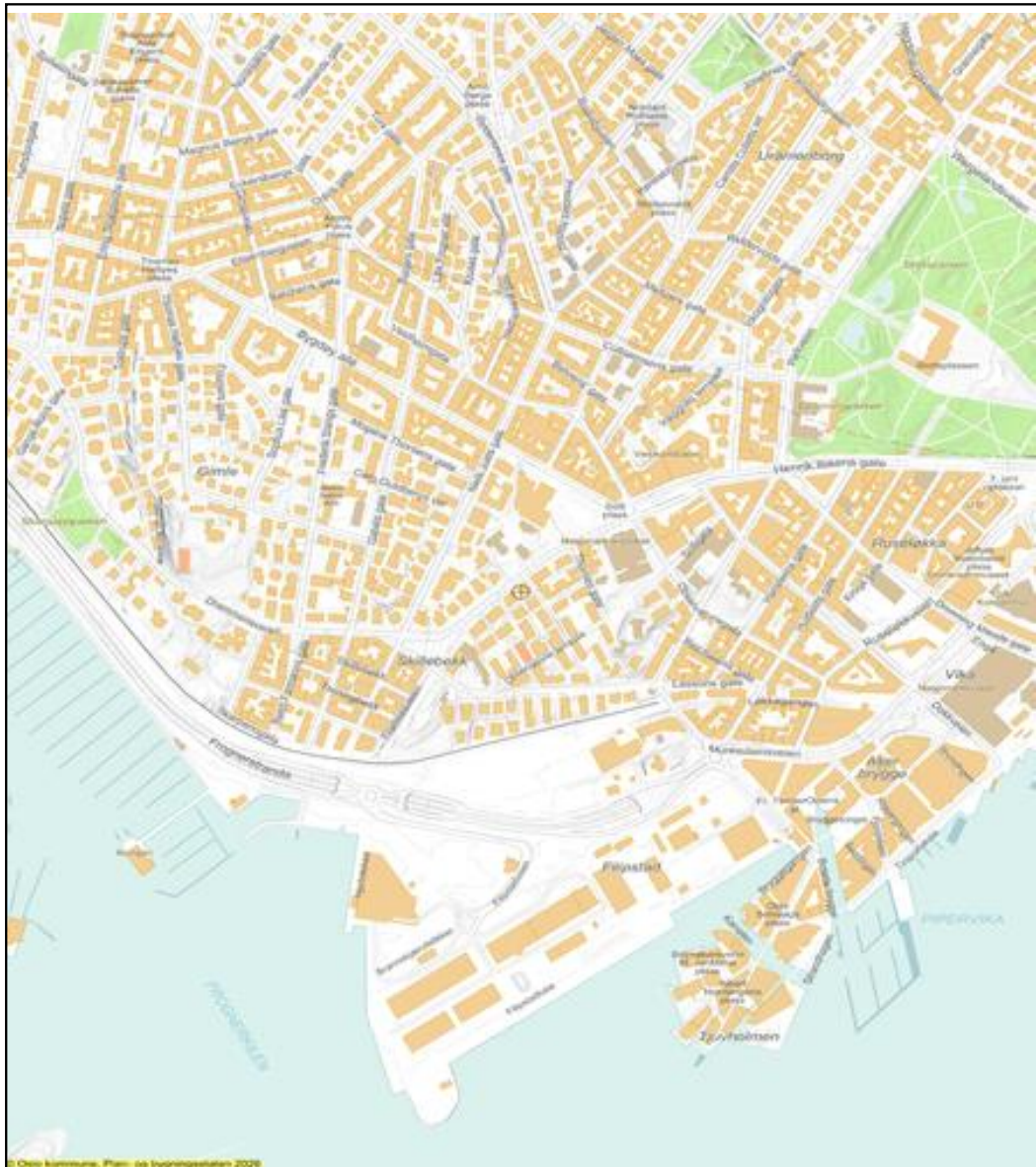
Tegnforklaring - kommuneplan

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

Oversiktskart

Adr.: Drammensveien 50 A

Gnr bnr : 211 / 58



Dato: 10.08.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)



Plan- og bygningsetaten



Dato: 10.08.2026
Kunde: Vette Thon Ellingsen
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537533
Deres ref: 9389660

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 58.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 58.

GNR. 211 BNR. 58

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.02.1836.

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

820 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

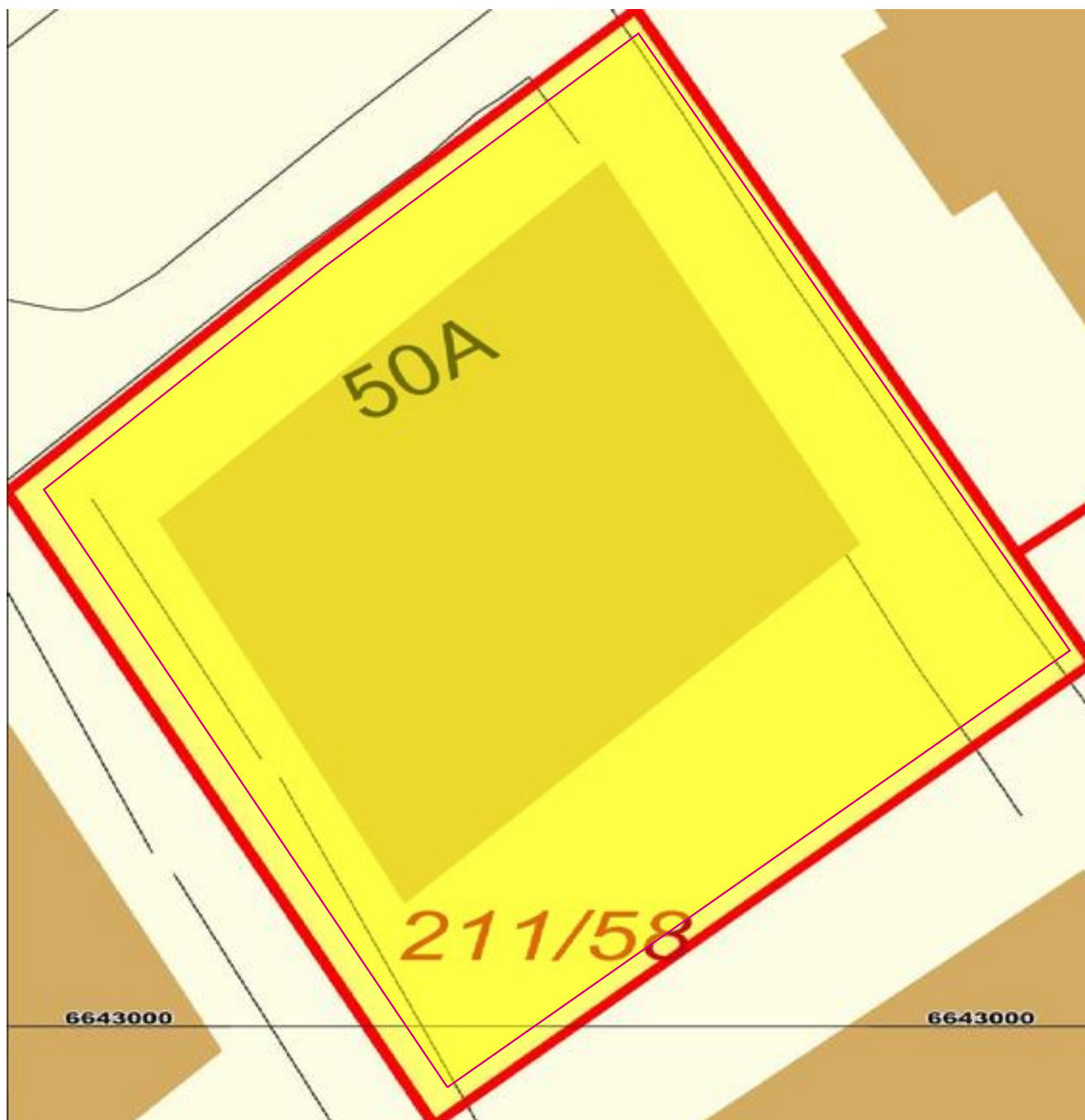
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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









Oslo

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkk/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.



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 tverrprofilen 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:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 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:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 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 / HUITFELDT'S 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 Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email**!*!]
22 12 90 00



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Drammensveien 50A 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 58 (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 besøkt 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



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.

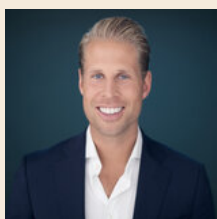
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



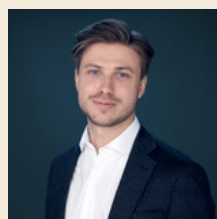
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

