NORDVIK

Drammensveien 50D

2 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Drammensveien 50D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, nyoppusset (2025) 3/4 roms leilighet på Skillebekk.
Parkering*. Frodig parkmessig bakgård. V.vann & fyring inkl.

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**190 210,-**
Totalpris	**7 755 491,-**
Fellesgjeld	**65 281,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 303,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Drammensveien 50D! En flott og nylig pusset opp 3(4)-roms leilighet på beste Skillebekk.

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2025 og ligger tilbaketrukket fra byens puls, vendt mot en av de grønneste og mest velstelte bakgårdsmiljøene på Skillebekk. Beliggenheten er sentral med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport, restauranter, byliv, samt gangavstand til Aker Brygge og Frognerparken.

Høydepunkter:

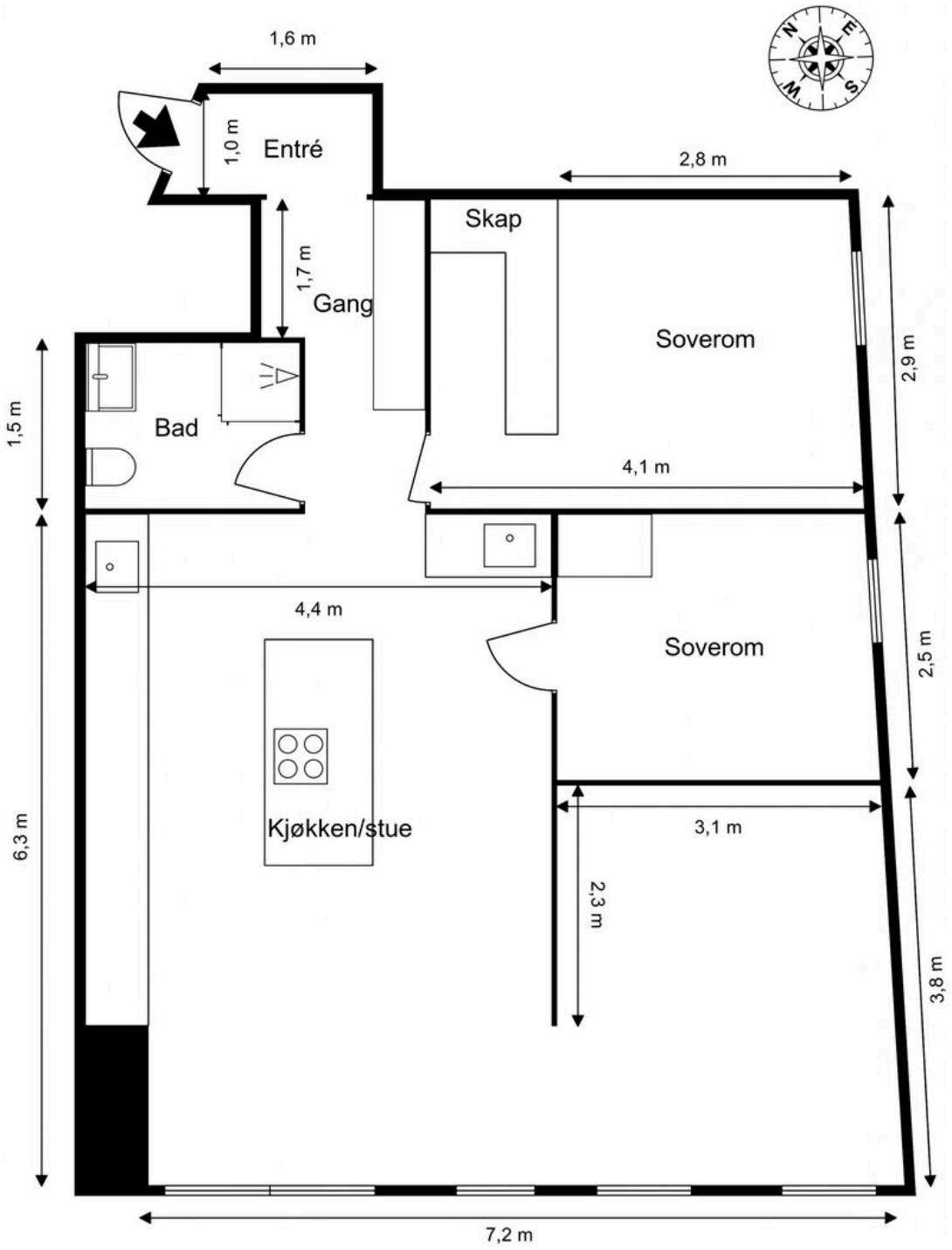
- 74 kvm
- Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning
- Egen TV-Stue
- Hele leiligheten ble pusset opp i 2025
- Lekkert bad og et meget innbydende kjøkken
- V.vann og fyring inkl
- To soverom med mulighet for et tredje
- To boder
- 11 P-Plasser etter «førstemann til mølla»-prinsippet
- Flott parkmessig bakgård rett utenfor

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 78 kvm

Drammensveien 50D
1. Etasje



FIDENS

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


SUNSET
BAZAAR




















MY
FAVOURITE
RECIPE
CLIPPINGS
21st
century

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0263/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 50D, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 61, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lasse Knutsen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
65 281,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 565 281,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
189 120,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
190 210,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 210,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 755 491,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 768 491,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, bad, kjøkken, stue, to soverom
BRA-e: 4 kvm. To boder
Total BRA: 78 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser avstandsmåler etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger 2 boder måles til ca 1,6m² og 1,9m²

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

To boder på henholdsvis ca. 1,6 m² og ca. 1,9 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Leiligheten er beliggende i 1. etasje i en murgård oppført i

1934 med bærende konstruksjoner i betong og mur og etasjeskille av betong. Kjellergulvet er støpt og oppforet med trebjelkelag. I 2025 ble leiligheten gjennomgripende oppgradert: nytt elektrisk anlegg med nytt fordelerskap fra inntak, nytt rørsystem med innvendige avløpsrør i plast og vannrør i plast (rør i rør) og kobber, nytt bad og nytt kjøkken. Gulvene er slipt og lakkert. Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering; det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Vinduer er med trekarm, treramme og 2-lags glass. Sameiet vurderer utskifting av samtlige vinduer. Entrédøren har brann- og lydklasse. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stue, kjøkken og soverom. Varmesentralen er felles for sameiet. Elektrisk gulvvarme på bad og gulvvarme i entré.

KJØKKEN:
Kjøkken fra Ikea etablert i 2025. Innredning med slette overflater. Keramisk benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenøy med platetopp og keramisk benkeplate. Integrert kullfiltervifte i platetopp. Integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og vinskap. Ekstra vaskekum med underskap. Radiator. Tregulv. Malt overflate på vegger og himling.

BAD:
Badet ble pusset opp i 2025. Flis på gulv og vegger. Smøremembran under flis. Elektrisk gulvvarme. Downlights i himling. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Servant med servantskap. Veggmontert wc med innebygd sisterne. Rørfordelerskapets fordelerskap montert i himling. Stoppekran. Naturlig avtrekk. Plastsluk.

Overflater:
Gulv: Flis i entré, tregulv (slipt og lakkert) i stue, kjøkken og soverom 2, teppe i soverom 1, flis på bad.
Vegger: Malt overflate i alle rom. Flis på bad.
Himling: Malt overflate i alle rom. Downlights på bad.

Lagring:
Garderobeskap i entré, soverom 1 og soverom 2. To boder i kjeller på henholdsvis ca. 2 og ca. 2 kvm, beliggende ved siden av hverandre.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Innvendige vannrør i plast (rør i rør) og kobber, skiftet i 2025.
Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i plast, nytt rørsystem etablert i 2025; bunnledninger er antatt fra byggeår.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu og klaffventil på yttervegg; kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter); bad har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder: Felles opplegg for varmtvann for sameiet.
Oppvarming: Vannbåren varme med radiatorer (felles varmesentral); elektrisk gulvvarme på bad; gulvvarme i entré.
Elektrisk anlegg: Oppgradert i 2025 med nytt fordelerskap fra inntak; sikringsskap plassert i skap i gang.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Sameiet har 11 utendørs parkeringsplasser som disponeres etter "førstemann til mølla"-prinsippet. Det er mulighet for elbillading på flere av plassene, og elbil-lading koster 500 kr månedlig til sameiet.

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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Etablert kjøkken med innredning fra Ikea, keramisk benkeplate og nedsenket oppvaskkum, samt flytting av kjøkkenet fra opprinnelig plassering
- Badet ble oppgradert med flislagte overflater, dusj, servant, toalett og smøremembran (membran- og flisarbeid utført av Braathen murservice AS, rør- og slukarbeid av BW rør AS, og elektriske arbeider med varmekabler av Hegna Elektro AS)
- Deler av innvendige avløps- og vannrør ble skiftet ut, og det ble montert fordelerskap i badets himling (arbeid utført av BW rør AS)
- Oppgradering av det elektriske anlegget (utført av Hegna Elektro AS)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen murservice AS - Arbeider med membran og flis BW rør

AS - Arbeider med rør Hegna Elektro AS - Arbeid med elektriske Egenarbeid - Reisverk 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brååthen murservice AS - Arbeider med membran BW rør AS - Arbeider med sluk 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen murservice AS - Membran og støp Hegna Elektro - Varmekabler Egetarbeid - Reisverk - Grovstøp 2025

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: Hegna Elektro AS - Nytt elektrisk anlegg i 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har montert ladere for bruk for beboere

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: BW rør AS - Nytt fordelerskap fra inntak

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?
Tilstandsrapport 2026

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det jobbes med en plan om utskifting av vinduer, om det skal gjøres felles eller av hver enkelt enhet er ikke bestemt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Samsvarserklæring er fremlagt for de arbeider som er gjort i forbindelse med oppgradering av leiligheten, det er ikke samsvarserklæring på hele leiligheten, det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningssakkyndig
Tommy Skare

Byggemåte
Bygning:
Leilighet i boligbygg over 5 etasjer, opprinnelig oppført i 1934. Yttervegger har bærende konstruksjoner i betong og mur, med pusset fasade. Etasjeskille er av betong. Fundamenter på støpt betongsåle med grunnmur og bærende vegger av betong. Kjellergulv er støpt og oppforet med trebjelkelag.

Tak:
Saltak tekket med papp/folie. Taket og takkonstruksjonen er ikke besiktiget av takstmann.

Vinduer:
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass.

Dører:
Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører - grunnet isolerglassruter er eldre enn 35 år med usikker levetid.
- Kjøkken - Trekk - grunnet omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
- Avløpsrør - grunnet avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Vannledninger - grunnet boenheter/sameiets vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Vannbåren varme - grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon - grunnet korrosjon på koblinger
- Våtrom - Ventilasjon - grunnet naturlig ventilasjon
- Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmesentral - grunnet anlegg ikke er tilgjengelig for kontroll og ligger under sameiets sitt ansvarsområde.
- Varmtvannsbereder - grunnet anlegg ikke er tilgjengelig for kontroll og ligger under sameiets sitt ansvarsområde.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Flytting
av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Vaskemaskin på bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Vannbåren varme og elektrisitet. Radiatorer i stue, kjøkken og soverom, samt gulvvarme i entré/gang og på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1477 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 303,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme), TV/bredbånd fra Telia, bygningsforsikring og kommunale avgifter for fellesarealer.

Fellesutgiftene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 4 774,-
TV/bredbånd: kr 529,-

Sameiet har vedtatt at ansvaret for fremtidig utskifting av vinduer overføres til sameiet. Dette kan medføre økte felleskostnader i fremtiden.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Velavgift
Eiendommen er pliktig medlem av Hjortnes Vel, en sammenslutning av åtte gårder. Foreningen har ansvar for felles gang- og kjøreveier, samt felles avløpsledning til det kommunale anlegget. Boligselskapene tilknyttet velet inngår felles kontrakter med leverandører av feie-/måketjenester, gressklipping, trappevask og vaktmestertjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 398 238,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 592 953,- pr. 2025
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.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet TV og bredbånd fra Telia. Kostnaden for dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Drammensveien 50 C/D, orgnr. 971277637

Om sameiet
Sameiet Drammensveien 50 C/D (org.nr. 971277637) er et eierseksjonssameie som består av 24 seksjoner. Sameiet ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra årsmøte avholdt 28.mai 2026:
-Årsrapport og årsregnskap ble godkjent.
-Styret orienterte om arbeidet med kartlegging av vinduene i sameiet.
- Det ble varslet videre arbeid knyttet til vedlikehold av vinduene.
- Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å igangsette en utredning (forprosjekt) av muligheten for installasjon av heis i begge oppganger i gården. 50% av kostnaden ved utredningen dekkes av forslagsstillerne.

Styrets arbeid 2025:
- Det ble inngått avtale om Norgespris, gjeldende ut 2026, noe som har medført betydelige innsparinger på fyringskostnadene.
- I løpet av høsten oppsto det en lekkasje fra et avløpsrør, som medførte arbeid knyttet til både skadebegrensning og gjenoppretting. Saken ble løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem har oppstått i omtrent samme område. Denne skaden er for tiden under utbedring.
- Vindusgruppen utarbeidet en plan for det videre arbeidet, men oppstarten viste seg å være mer krevende enn forventet. Arbeidet pågår fortsatt.
- Leverandøren av programvare til elbilladerne har vist seg å være upålitelig, noe som har ført til at laderne periodevis har vært ute av drift. Det arbeides fortsatt med å finne en varig løsning på problemet.
- Hjortnes Vel gjennomførte sin tradisjonelle vårdugnad, og bomiljøet på Hjortnes må fortsatt kunne sies å være meget godt. Ikke minst skyldes dette gartner Ursula, som sørger for at uteområdet fremstår som velholdt og innbydende.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:
2023:
- Rehabilitering av nordsidens franske balkonger med nye vangbeslag og gulvmaling.

2021:
- Erstatning av pyntebjelker og taktekking på sydsiden.

2018:
- Etablering av seks ladepunkter for bil.

2016 - 2017:
- Moderniseringsprosjekt: oppgradering av hele gården med ny taktekking, oppussing av ytterdører, nytt dørtelefonanlegg, nytt søppelrom, nytt vaskerom, oppussing av kjellergang, samt rens og vedlikehold av røropplegg og ventilasjonskanaler.

2014:
- Rehabilitering av felles gangvei.

2013:
- Nye branndører mellom oppganger og kjellerganger.

2012:
- Nytt gårdslysanlegg med bevegelsessensor.

2009:
- Oppussing av oppganger.

2008:
- Oppgradering av spredenett for TV-signal.

2006:
- Asfaltering av fellesområder, samt ny steinsetting rundt blomsterbed.

2004:
- Utskifting av overlysvinduene i trappeoppgangene.

2003:
- Rehabilitering/utskifting av felles avløpsledning og røropplegg inne i sameiet.

2001:
- Rehabilitering av fasader og balkonger.

Sameiet har tilgang til kjellerboder, sykkelbod og felles vaskerom. Vaktmestertjenester leveres gjennom en felles kontrakt via Hjortnes Vel.

I henhold til husordensregler og vedtekter gjelder blant annet følgende restriksjoner:
- Støyende oppussing skal avsluttes kl. 22 og bør unngås på søn- og helligdager, samt mellom kl. 17 og 19 på hverdager.
- Lufting av leiligheten skal ikke foretas ut mot trappeoppgangen.
- Oppsetting av markiser, antenner, skilt, varmepumper og lignende krever forhåndsgodkjenning fra styret.
- Ominnredningsarbeider må ikke settes i gang uten at styret er orientert.
- Lufting av hunder er ikke tillatt på gårdsplass og grøntanlegg.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to

boligseksjoner i sameiet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Overdragelsen må imidlertid meldes skriftlig til styret ved forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 65 281,-pr. 15.06.2026

Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207525049
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 15.06.2026: kr 1 474 267,-
Andel av saldo: kr 65 281,08
Innfrielsesdato: 30.05.2036
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,60 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sameiet har ikke sikringsordning.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 532,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

-Årsresultat for 2025: overskudd på kr 175 216,-.
-Budsjettert resultat for 2026: kr 59 975,-.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt en vedtektsendring som overfører ansvaret for utskifting av vinduer fra den enkelte seksjonseier til sameiet. Kartlegging av vinduenes tilstand pågår fortsatt og vil danne grunnlag for videre vedlikehold og eventuell utskifting.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet er pliktig medlem av Hjortnes Vel, en sammenslutning av åtte gårder med felles forpliktelser for gang- og kjøreveier, avløpsledning og felles kontrakter for tjenester som feiing, gressklipping, trappevask og vaktmester. Ifølge husordensreglene påligger rengjøring av kjellervinduer leieboerne.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565731

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 269 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Utenfor inngangsdøren møter du et av de grønneste og mest velstelte bakgårdsmiljøene på Skillebekk: en frodig hage med rosebusker, stauder og en liten fontene som skaper avstand til byens puls. Drammensveien er en av Oslos mest trafikkerte innfartsårer, men selve boligen vender inn mot dette stille, grønne fellesrommet.

Skillebekk-holdeplassen for trikkelinje 13 er et par minutters gange unna, og fra Solli plass går buss i flere retninger. Med trikken er du i sentrum på kort tid, og hverdagslogistikken fungerer godt uten bil. Serveringstilbudet i nærområdet er bredt, og Aker Brygge og Tjuvholmen er innen gangavstand langs fjorden.

Ruseløkka skole ligger i gangavstand, og det er flere barnehager like i nærheten, blant annet Betha Thorsens Kanvas-barnehage og Tinkern Kanvas-barnehage. SATS

på Solli plass er et par minutter til fots for den som vil trene før eller etter jobb.

Frognerparken er en kort spasertur unna og gir tilgang til store grøntarealer midt i byen. Kombinasjonen av et stille, blomstrende bakgårdsmiljø som base og full urban tilgjengelighet rett utenfor porten gjør Drammensveien 50D til en adresse som fungerer like godt en rolig søndag som en travel ukedag.

Offentlig kommunikasjon
Skillebekk (trikk): 4 min. gange
Solli (buss, trikk): 5 min. gange
Oslo S (tog): 9 min. kjøring
Nationaltheatret stasjon (tog, T-bane): 15 min. gange

Skoler og barnehager
Barnehager:
Betha Thorsens Kanvas-barnehage: 2 min. gange
Tinkern Kanvas-barnehage: 2 min. gange
Skillebekk barnehage: 4 min. gange

Idrett og fritid:
SATS Solli plass: 5 min. gange
Trafotaket streetbasketanlegg: 6 min. gange
Reichweins plass balløkke: 6 min. gange
Friskis & Svettis Oslo: 12 min. gange
Bolteløkka skole (1.–7. trinn): 7 min. gange
Ruseløkka skole (1.–10. trinn): 10 min. gange
Uranienborg skole (1.–10. trinn): 13 min. gange
Kristelig gymnasium grunnskole: 21 min. gange
Oslo Handelsgymnasium (videregående): 7 min. gange
Wang Toppidrett (videregående): 9 min. gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.10.2012. Ferdigattesten gjelder bruksendring.

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

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ekspedisjonsdokument datert 22.06.1933 for næringshus med garasje i kjeller (opprinnelig bygning). Dokumentet har et uleselig attesteringsfelt, og det kan dermed ikke slås fast om det er attestert eller uattestert.

Det foreligger godkjente og byggemeldte byggetegninger for eiendommen. Opprinnelig kjellerplan er datert 03.10.1952, og endringstegning for underetasje er datert 08.07.1992.

Det er avvik iht. godkjente tegninger:
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- Del av bad er opprinnelig kott.
- Soverom nr. 2 er utvidet mot stue.
- Soverom nr. 2 er ikke spesifisert i tegninger.
- Gang mellom entré og kjøkken/stue er revet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I henhold til kommuneplanens arealkart er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

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

For 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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende sosiale formål (felt B) i henhold til Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune (S-1949), vedtatt 26.09.1974. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (Andre sikringssoner) i henhold til Kommuneplanen 2015–2030.

Pågående plansaker:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202313406 - Reguleringssak
Mottatt sak 08.09.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06686

Pågående byggesaker:
Observatorie terrasse 7 A-B - mulig ulovlig utskifting av vinduer
Saksnummer 2025/06604 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201814932

Drammensveien 52 D - utvidelse av takterrasse og fasadeendring
Saksnummer 2025/12091 - Byggesak
Mottatt sak 10.10.2025

Munkedamsveien 81 D - fasadeendringer
Saksnummer 2025/13574 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553753

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

301/211/61/1:
10.02.1934 - Dokumentnr: 910414 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1934 - Dokumentnr: 910415 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1934 - Dokumentnr: 910416 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1935 - Dokumentnr: 990532 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1976 - Dokumentnr: 504949 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 75% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1976 - Dokumentnr: 504949 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2026 - Dokumentnr: 761051 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.03.1976 - Dokumentnr: 504949 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

21.01.1993 - Dokumentnr: 3110 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/2010
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/2010

21.01.1993 - Dokumentnr: 3110 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/2010

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 456,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. De to første er kr 3000 per. Deretter er det kr 1500 per. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 127 856,- 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 30. juli 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler 2
Ida Basilier, Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Drammensveien 50D

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	7 min 2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Wang Toppidrett	18 klasser	9 min 0.7 km

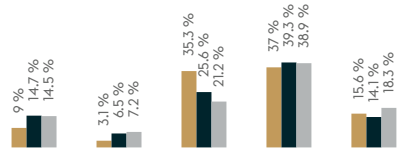
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	4 min 0.3 km
Solli	Linje 12N, 30, 31	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

Barnehager

Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	99 barn	2 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	112 barn	2 min 0.2 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
Reichweins plass balløkke	6 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	12 min

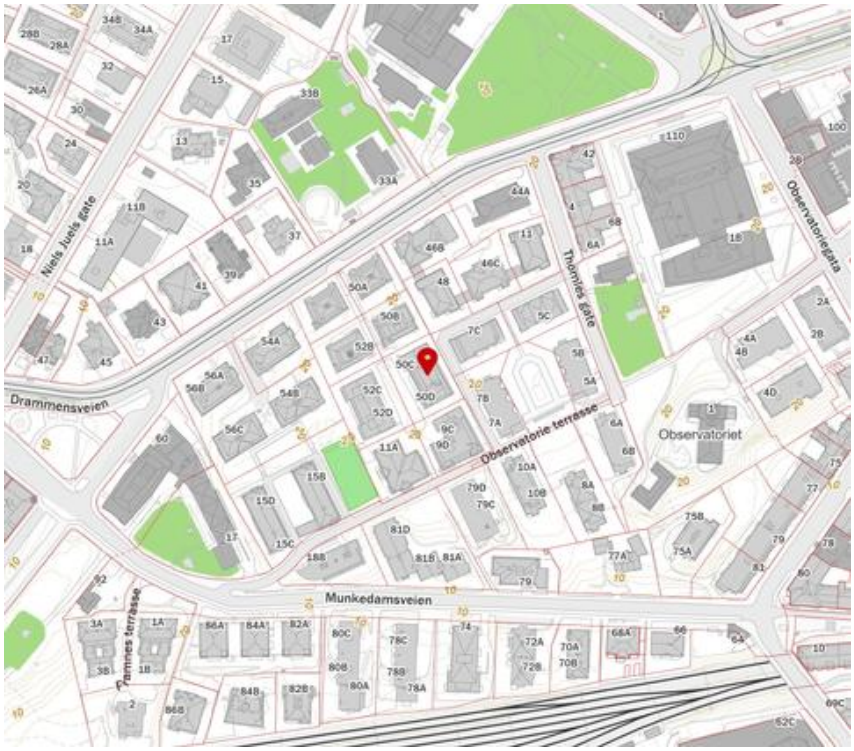
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Drammensveien 50D 0271 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1934
BRA:	78 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	2.7.2026 (Gyldig til 2.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	6	0	2

Tommy Skare
Bygningssakskyndig
Fidens

tommy@fidens.no
+47 97261830

Drammensveien 50D
0271 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring er fremlagt for de arbeider som er gjort i forbindelse med oppgradering av leiligheten, det er ikke samsvarserklæring på hele leiligheten, det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet isolerglassruter er eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Trekk	- grunnet omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- grunnet avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- grunnet boenheter/sameiets vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?
Vannbåren varme	- grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon - grunnet korrosjon på koblinger
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- grunnet anlegg ikke er tilgjengelig for kontroll og ligger under sameiets sitt ansvarsområde.
Varmtvannsbereder	- grunnet anlegg ikke er tilgjengelig for kontroll og ligger under sameiets sitt ansvarsområde.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.6.2026	**2.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lasse Knutsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Skare**	Telefon:	**+47 97261830**
Firma:	**Fidens**	Epost:	**tommy@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Folloveien 76, 1423 Ski**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Söderberg & Partners AS**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med 30 år`s erfaring.
Videreutdannet med Teknisk fagskole.

Egne premisser:

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Drammensveien 50D, 0271 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**211**	Bruksnr:	**61**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1934**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer.
Bygning opprinnelig oppført i 1934 i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunn og fundamenter:
Støpt betongsåle, grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og mur, pusset fasade .
Vinduer i treramme med 2-lags glass.

Takkonstruksjoner:
saltak tekket med papp/folie ikke besiktiget av takstmann.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong med elektrisk gulvarme på bad.

Entre/gang:
Flis på gulv 60x60 og tregulv, malt overflate på vegger. Malt overflate i himling, luke til rør og stoppekraner for sameiet. Gulvvarme, garderobeskap og porttelefon.

Stue:
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken:
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Integrert kullfiltervifte i platetopp, integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vinskap og ekstra vaskekum.

Soverom 1:
Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2:
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights i himling vannfordelseskap. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**78**	**74** Romfordeling: Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.	**4** Romfordeling: 2 boder	**0**	**0**
Totalt m²	**78**	**74**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser avstandsmåler etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger 2 boder måles til ca 1,6m² og 1,9m²

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: vindu på soverom er skadet i lukkemekanismen og går ikke an å lukke.

TG2: eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Sameiet er i en prosess for å vurdere utskifting av samtlige vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte pakninger bør vurderes byttet for å opprettholde tiltenkt funksjon
utbedre lukkemekanismen i vindu på soverom og montere hendel på vindu stue.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke, Trebjelkelag**

Kjellergulv er støpte og oppofret med trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Kjøkken – ca 14mm på 2m og ca 20mm på hele rommet, gang – ca 10 mm

Oppsummering	TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea etablert i 2025. Kjøkkeninredning med slette overflater, keramisk benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vinskap, stekeovn og platetopp .

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting.
TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyden måles punktvis til ca:

Entre: 2,05m

Bad: 2,29m

Stue/kjøkken: 2,52m

Stort soverom: 2,53m

Lite soverom: 2,53m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Det er etablert nytt rørsystem i leiligheten i 2025, det er ikke mulig og inspisere hovedsluk/avløp.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering	TG-2

TG2: da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at sameiet innhenter dokumentasjon og utføre en rørinspeksjon for å avklare behov for tiltak.

6.6 Vannledninger — TG-2





Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Innvendige vannrør skiftet i 2025	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap montert i himling på bad	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør fra 2025 frem til sjakt

Oppsummering	TG-2

TG2: det er i dag vannrør tilhørende boenheter og sameiet lokalisert oppunder luke i himling entrè. Her er det flere forskjellige stoppekraner uten merking, på grunn av vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon vil det medføre fremtidig utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av røranlegget på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert i skap i gang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke samsvarserklæring på hele leiligheten for det elektriske anlegget montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er utettheter i forbindelse med montering av nytt sikringsskap utenpå det eksisterende.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det mangler samsvarserklæring for hele leiligheten på arbeid utført etter 01.01.1999. Kursfortegnelsen er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen. Videre er det registrert utettheter ved kabelinnføringer/hull i forbindelse med montering av nytt sikringsskap utenpå det eksisterende. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand og lovlighet, mens utette gjennomføringer kan svekke brannmotstanden ved sikringsskapet. Det anbefales at en registrert elektrovirksomhet eller det lokale eltilsyn utfører en el-kontroll og fremskaffer nødvendig dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring er fremlagt for de arbeider som er gjort i forbindelse med oppgradering av leiligheten, det er ikke samsvarserklæring på hele leiligheten, det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert avvik knyttet til denne bygningsdelen.

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Ja**

Observerte avvik:
- Korrosjon på koblinger eller ventiler

Beskrivelse:
korrosjon på eksisterende rør i himling på bad som stammer fra oppvarming av det opprinnelige badet.

Oppsummering — TG-2

TG2: boligen har vannbåren varme med radiatorer. Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

TG2: det er påvist korrosjon på eksisterende rør i himling på bad, som stammer fra oppvarming av det opprinnelige badet. Det er ikke registrert tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Korrosjon og rørenes alder innebærer risiko for redusert funksjon og lekkasjer på sikt dersom forholdene ikke følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann, anlegget er ikke kontrollert.

6.12 Ventilasjon — TG-1

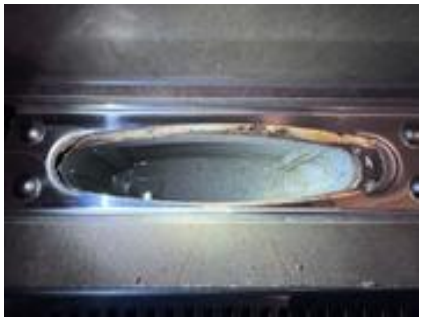
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu og klaffventil på yttervegg, hvor luftutskifting skjer ved hjelp av naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse	

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er renovert I 2025

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100, målt til 1mm på 100cm. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.	
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Måler ca 30mm fra topp membran	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet.
Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten

Beskrivelse:
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

TG2: rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra mot våtsone. Det er gjort et søk med pigger og registrerers ingen avvik (fuktverdier under 7,9%)
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lasse Knutsen	9578-5999-4-3494293	2026-07-02 15:41:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
8-0263/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 50D, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Lasse Knutsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

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: 101200559
Forsikret i: Winterbergh

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen murservice AS - Arbeider med membran og flis BW rør AS - Arbeider med rør Hegna Elektro AS - Arbeid med elektriske Egenarbeid - Reisverk 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen murservice AS - Arbeider med membran BW rør AS - Arbeider med sluk 2025

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen murservice AS - Membran og støp Hegna Elektro - Varmekabler Egetarbeid - Reisverk - Grovstøp 2025

---

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: Hegna Elektro AS - Nytt elektrisk anlegg i 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har montert ladere for bruk for beboere

---

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: BW rør AS - Nytt fordelerskap fra inntak

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget sprekk i avløp som ble utbedret gjennom sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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? Tilstandsrapport 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det jobbes med en plan om utskifting av vinduer, om det skal gjøres felles eller av hver enkelt enhet er ikke bestemt.

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 8-0263/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lasse Knutsen	**2026-07-02**

Identifikasjon

Lasse Knutsen

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0263/26 . Vår ref.: 5339-1-01 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Drammensveien 50 C/D
Organisasjonsnr:	971277637
Seksjonseier:	Knutsen, Lasse
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Drammensveien 50 D, 0271 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	211
Bnr.	61

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fyring og varmt vann er inkludert i fellesutgiftene (fjernvarme). 11 parkeringsplasser ute, benyttes etter ""førstemann til mølla""-prinsippet. Ladepunkter er installert på flere plasser. Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.23

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207525049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	1 474 267,00
Innfrielsesdato:	30.05.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 303,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 774,00	
TV/bredbånd	529,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	29,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 358,-
Annen formue:	6 532,-
Gjeld:	67 112,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207525049
Restsaldo:	65 281,08
Kapitalkostnader:	780,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 281,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Paul Hidas Amble, e-post: drammensvn50cd@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5339
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2026 kl. 19:00, Hos Amble.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Gjeldssletting?
9. Heis i sameiet?
10. Vindusgruppens arbeid

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Paul Hidas Amble er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5339 Årsregnskap 2025..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Saken diskuteres i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgeir Alvestad
- Urd Myklebust Sørgaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Nylænde

Sak 8
Gjeldssletting?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har et lån. Restgjelden er på ca 1,5 millioner per dags dato. Renten er på 7,35% (før oppgangen av 7. mai 2026). Til sammen utgjør renter og avdrag ca. 200.000,-/år.

Dersom vi innløste hele gjelden, etter sameiebrøken, ville vi kunne holde felleskostnadene på omtrent samme nivå fremover og bygge opp ca. 200.000,- til vedlikeholdsoppgaver årlig.

Styret legger saken frem for årsmøtet, slik at alle kan uttale seg om hva de mener.

Vedlagt ligger en simulering av omtrent hva det ville bety for den enkelte seksjon, dersom gjelden var 1,5 millioner.

Forslag til vedtak
Sameiet innløser lån i Obos-banken, ca. 1,5 millioner fordelt etter sameiebrøken, ved en ekstra innkreving den 1. oktober 2026.

Vedlegg
2. Restgjeld simulering.pdf

Sak 9
Heis i sameiet?

Forslag fremmet av:
Dorothy Billett, Haavard Søraas Jaastad, Frank Nylænde, Karl Schei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"En heis vil forbedre tilgjengeligheten for beboere og besøkende, særlig eldre, barnefamilier og personer med nedsatt funksjonsevne. Forslag om utredning av heis skal avklare tekniske løsninger med utgangspunkt i eksisterende trapperom, konsekvenser for eksisterende bygningsstruktur, samt om tiltaket utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven."

Forslagsstillerne ønsker å dekke 50% av kostnaden ved en slik utredning, og ønsker årsmøtets tilslutning til at den gjennomføres og at den andre halvparten av kostnaden dekkes av sameiet.

Vedlagt ligger hele forslaget, samt et eksempel på hvordan en slik studie kan utformes.

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet 2025

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å igangsette en utredning (forprosjekt) av muligheten for installasjon av heis i begge oppganger i gården. 50% av kostnaden ved utredningen dekkes av forslagsstillerne.

Vedlegg

3. Underlag_heis_årsmøte.pdf

4. Mulighetsstudie heis eksempel.pdf

Sak 10

Vindusgruppens arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte ble det vedtatt å starte kartlegging av vinduene i sameiet, og deres tilstand. Arbeidet har tatt litt lengre tid enn forventet. Det vil bli gitt en kort redegjørelse for arbeidet i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar orienteringen til prientering.

Styrets årsrapport

2025 var et ganske vanlig år i sameiet, preget av praktiske gjøremål.

Vi har inngått avtale om Norgespris (gjelder ut 2026), noe som har medført gode innsparinger på fyringskostnadene.

Vi hadde i høst en lekkasje fra et avløpsrør, som forårsaket litt arbeid både med skadebegrensning og gjenoppretting. Saken ble løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem dukket opp i omtrent samme område (denne skaden er under oppretting).

Vindusgruppen hadde en plan, men det viste seg å være litt tyngre å komme i gang enn vi hadde håpet. Arbeidet pågår.

Vår leverandør av programvare til elbilladerene har vist seg å være upålitelig, noe som har medført at disse tidvis har vært ute av drift. Det jobbes fortsatt med å finne en løsning på problemet.

Hjortnes vel avholdt sin vanlig vårdugnad og livet på Hjortnes må fortsatt kunne sies å være meget godt. Ikke minst takket være gartner Ursula, som sørger for at anlegget er en pryd.

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D
ORG.NR. 971277637, KLIENTNR. 5339

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 959	1 476 024	1 476 000	1 495 672
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 482 959**	**1 476 024**	**1 476 000**	**1 495 672**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 500	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-62 470	-59 615	-62 000	-64 790
Konsulenthonorar		-12 873	-2 915	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-66 037	-101 419	-140 000	-140 000
Forsikringer		-136 575	-130 072	-162 000	-181 440
Kommunale avgifter	7	-257 560	-236 995	-252 000	-259 937
Energi/fyring	8	-301 476	-331 965	-345 000	-285 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 316	-174 621	-147 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-145 586	-150 033	-164 000	-165 260
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 187 408**	**-1 240 774**	**-1 333 000**	**-1 327 697**
DRIFTSRESULTAT		**295 552**	**235 250**	**143 000**	**167 975**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	655	729	0	0
Finanskostnader	11	-120 991	-131 516	-241 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-120 336**	**-130 787**	**-241 000**	**-108 000**
ÅRSRESULTAT		**175 216**	**104 463**	**-98 000**	**59 975**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		175 216	104 463		

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D
ORG.NR. 971277637, KLIENTNR. 5339

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		127	35
Forskuddsbetalte kostnader		42 676	36 345
Driftskonto OBOS-banken		160 484	128 759
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	15 000
SUM OMLØPSMIDLER		**203 287**	**180 139**
SUM EIENDELER		**203 287**	**180 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 376 594	-1 551 810
SUM EGENKAPITAL		**-1 376 594**	**-1 551 810**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 515 622	1 606 899
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 515 622**	**1 606 899**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 800	31 064
Leverandørgjeld		41 849	72 653
Skyldige offentlige avgifter		0	20 640
Påløpte renter		610	693
SUM KORTSIKTIG GJELD		**64 259**	**125 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**203 287**	**180 139**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2026
Styret i Sameiet Drammensveien 50 C/d

Paul Hidas Amble Aud Gabrielle Varmann Torgeir Alvestad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ladepunkt bil	36 935
Felleskostnader	1 293 672
TV/bredbånd	152 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 482 959**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 875**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-15 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 937
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-66 037**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-176 362
Feie- og tilsynsgebyr	-5 832
Renovasjonsgebyr	-75 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-257 560**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 833
Fjernvarme	-266 642
SUM ENERGI / FYRING	**-301 476**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-305
Vaktmestertjenester	-44 864
Renhold ved firmaer	-39 804
Andre driftskostnader	-410
Trykksaker	-1 288
Kontingenter	-56 203
Bank- og kortgebyr	-2 712
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 586**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	528
Andre renteinntekter	127
SUM FINANSINNTEKTER	**655**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-120 991
SUM FINANSKOSTNADER	**-120 991**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	693 101	
Nedbetalt i år	91 277	
		-1 515 622
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 515 622**

Til årsmøtet i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

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

Oslo, 30. juni 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

A	B	C	D	E	F
/Objektnummer	Bruksenhetsnummer	Areal	Boligadresse	Restgjeld	
1	H0102	89	Drammensveien 50 D	48 370	
2	H0203	107	Drammensveien 50 D	58 152	
3	H0202	46	Drammensveien 50 D	25 000	
3	H0202	46	Drammensveien 50 D	25 000	
4	H0201	107	Drammensveien 50 D	58 152	
5	H0203	107	Drammensveien 50 C	58 152	
6	H0201	107	Drammensveien 50 C	58 152	
6	H0201	107	Drammensveien 50 C	58 152	
7	H0201	46	Drammensveien 50 C	25 000	
8	H0303	107	Drammensveien 50 D	58 152	
9	H0302	46	Drammensveien 50 D	25 000	
10	H0301	107	Drammensveien 50 D	58 152	
10	H0301	107	Drammensveien 50 D	58 152	
11	H0303	107	Drammensveien 50 C	58 152	
12	H0301	107	Drammensveien 50 C	58 152	
13	H0302	46	Drammensveien 50 C	25 000	
14	H0403	107	Drammensveien 50 D	58 152	
15	H0402	46	Drammensveien 50 D	25 000	
16	H0401	107	Drammensveien 50 D	58 152	
16	H0401	107	Drammensveien 50 D	58 152	
17	H0403	107	Drammensveien 50 C	58 152	
17	H0403	107	Drammensveien 50 C	58 152	
18	H0401	107	Drammensveien 50 C	58 152	
19	H0402	46	Drammensveien 50 C	25 000	
20	H0502	88	Drammensveien 50 D	47 826	
20	H0502	88	Drammensveien 50 D	47 826	
21	H0501	94	Drammensveien 50 D	51 087	
21	H0501	94	Drammensveien 50 D	51 087	
22	H0502	94	Drammensveien 50 C	51 087	
22	H0502	94	Drammensveien 50 C	51 087	
23	H0501	41	Drammensveien 50 C	22 283	
24	H0101	44	Drammensveien 50 D	23 913	
		2760		1 500 000	
Anslag gjeld					

Underlag til årsmøtet – Vurdering av installasjon av heis

Bakgrunn og formål

Dette dokumentet er ment som beslutningsgrunnlag for årsmøtet, for å vurdere behovet for å utrede installasjon av heis i begge oppganger i gården. Gården består av leiligheter i fire etasjer, og eventuell etterinstallering av heis vil være et omfattende tiltak med både tekniske, økonomiske og juridiske konsekvenser.

Behov for utredning

En heis vil forbedre tilgjengeligheten for beboere og besøkende, særlig eldre, barnefamilier og personer med nedsatt funksjonsevne. Utredningen skal avklare tekniske løsninger med utgangspunkt i eksisterende trapperom, konsekvenser for eksisterende bygningsstruktur, samt om tiltaket utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Juridiske rammer og rettspraksis

Kostnadsfordeling reguleres av eierseksjonsloven. Hovedregelen er fordeling etter sameiebrøk, men Høyesterett har uttalt at unntak kan tenkes ved nye installasjoner dersom særlige grunner foreligger. Dette innebærer at kostnadsfordeling må vurderes særskilt før vedtak.

Kostnadsbilde

Erfaringstall viser at etterinstallering av heis i eksisterende bygg normalt ligger i størrelsesorden 1–3 millioner kroner per oppgang, avhengig av byggets utforming, antall etasjer og valgt løsning. Med to oppganger må det derfor tas høyde for samlet kostnad i millionklassen.

Tidslinje for mulig gjennomføring

Typisk gjennomføring inkluderer: (1) forprosjekt og utredning (6–12 mnd), (2) beslutning i årsmøte og finansieringsavklaring, (3) prosjektering og byggesøknad, og (4) selve byggingen, som normalt tar flere måneder per oppgang. Samlet tidslinje kan være opp til 2–3 år fra idé til ferdigstillelse.

Videre anbefaling

Det anbefales at årsmøtet tar stilling til om styret skal gis mandat til å gjennomføre en forprosjektutredning som grunnlag for senere endelig beslutning om installasjon av heis.

Forslag til vedtak – Utredning av installasjon av heis

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å igangsette en utredning (forprosjekt) av muligheten for installasjon av heis i begge oppganger i gården.

Utredningen skal omfatte:

- Vurdering foreslås utført av en nøytral part og firmaet Heiskonsulenten AS, som tilbyr heisteknisk rådgivning, kan utføre dette arbeidet. Deres tilbud inneholder følgende:
    - Befaring med nødvendig tegningsunderlag og deretter en utredning for mulige videre vedtak. Arkitekt utarbeider et dokument som er godt forankret i muligheter med antatte kostnader for videre beslutning.
    - Tilbud: kr. 37.000 ekskl. mva. dvs. **kr 46.250 inkl. mva.**
- Vurdering av design
- Kostnadsanslag for etablering, drift og vedlikehold
- Vurdering av finansieringsmodeller
- Juridisk vurdering av kostnadsfordeling mellom eierseksjoner, inkludert relevante bestemmelser i eierseksjonsloven og gjeldende rettspraksis

Utredningen skal legges frem for årsmøtet til egen behandling før det eventuelt tas stilling til beslutning om gjennomføring av tiltaket.

Halvparten av foreslåtte kostnader knyttet til utredningen foreslås dekkes som felleskostnad innenfor sameiets vedtatte budsjett. Resterende del foreslås dekket av forslagsstillerne.

Oslo, 1. mai 2026

Sak meldt inn av seksjonseierne:
Frank Nylænde
Haavard Søraas Jaastad
Karl Schei på vegne av sin kone
Dorothy Billett

Oker Arkitektur as
Kjelsåsveien 161
0884 Oslo
Mobil: 907 90 745
oker@oker.no

Østre Aker vei 24
0581 Oslo
Mobil: 911 14 546
seriksen@heiskonsulenten.no

Rev.	Dato	Tekst	Saksb.	Kontr.	Godkj.
01	29.07.2024	MULIG ETABLERING AV HEIS	SE		SE
		EKSEMPEL			

Oppdragsgiver: Sameiet xxxxxxxx	**Oppdragsnr.:** 1701119	
Oppdragsnavn: Vurdering av muligheter for heis i eller tilknyttet trapperommet	**Oppdragsgivers referanse:**	
	Dato:	xxxxxx
Heisteknisk rådgiver /ARK:	**RI**heis Steinar Eriksen / **ARK** Ellen Susanne Grenan, Oker Arkitektur AS	
Godkjent : SE		



xxxxxxxx, Oslo

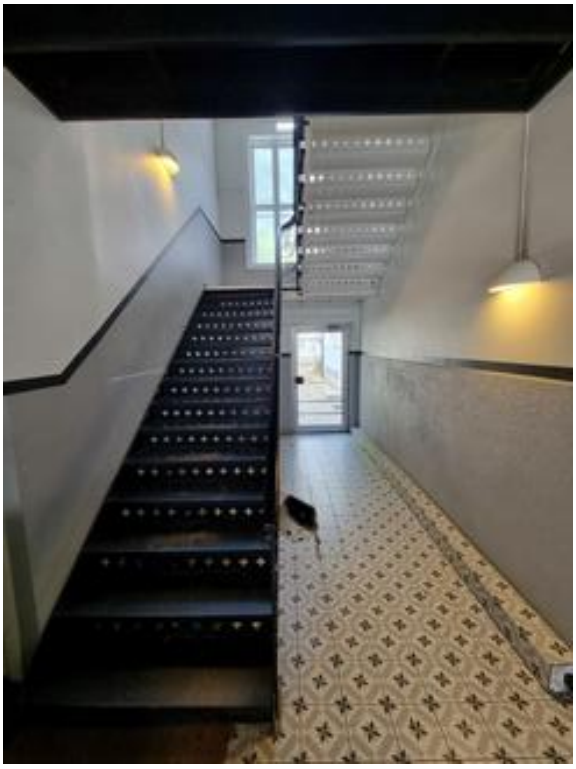
INNLEDNING

Heiskonsulenten AS er engasjert av sameiet for å gjøre en vurdering av om det er mulig å plassere en heisløsning i byggets trapperom, eller tilknytning til dette for å kunne betjene samtlige seksjoner.
Vi har derfor tatt med vår Arkitekt i **Oker Arkitektur AS** som har utarbeidet vedlagte skisser og tegninger for løsningsforslag.
Heisbransjen er i stadig utvikling og på området «mest mulig heis i små sjakter» har det de senere årene kommet frem flere produkter som er utviklet nettopp for prosjekter som dette. Om sjakten er smal eller bred, vil det alltid være en kombinasjon av dører og heisstørrelse og til slutt kost nytte før man tar en beslutning.

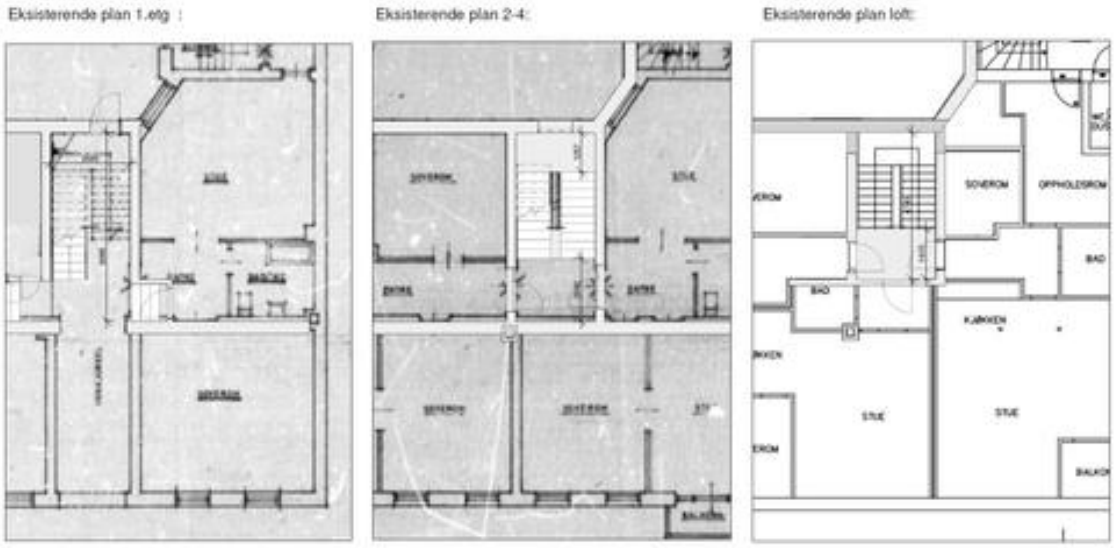
Det er i ……. i utgangspunktet et trappeløp som er litt trangt og da i spesielt i bredden. For å få plassert en god løsning i trappeøyet må vi flytte vanger ut til siden og forsøke å plassere en heis.
Det er i utgangspunktet tegnet inn heis som betjener etasjene fra inngang til øverste etasje som er plan 5/loft og da totalt 5 stopp.

Vi har tegnet inn en heis med følgende mål.
Sjakt b x d: 800 x 1250mm og da døråpning på 600mm og heisstol 600 x 1250mm
Det er også vurdert andre løsninger og vi har 3 alternativer.

Alt. 1.) Heis i trappeøyet, ingen leiligheter blir berør, men det blir noe trangt i portrommet til bakgården
Alt. 2.) Heis etableres inn på høyre side, alle leiligheter på denne siden må avstå areal og dørene flyttes
Alt. 3.) Heis trukket ut i portrommet på den ene siden, leilighetene oppover må avstå areal, en del ombygging i loftsetasjen
Alt. 4) *Utvendig heisløsning i bakgården, dette er ikke vurdert da vi ikke tror dette vil kunne godkjennes av BYA/PBE og heller ikke vil være økonomisk forsvarlig*



Dagens trapperom

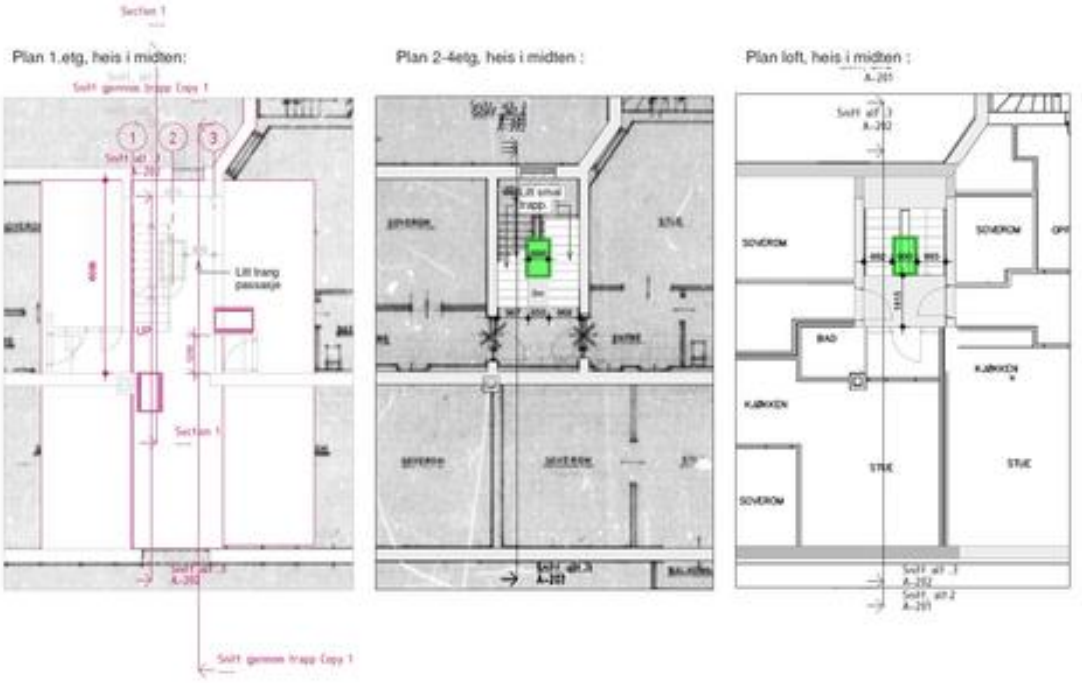


Mulig størrelse på heis:

- Sjakt b x d: 800 x 1250mm
- Heisstol b x d: 600 x 1100mm
- Døråpning b x h: 600 x 2000mm

(*Detaljprosjektering skal føre til en best mulig løsning for både trapperommet og selve heisen*).

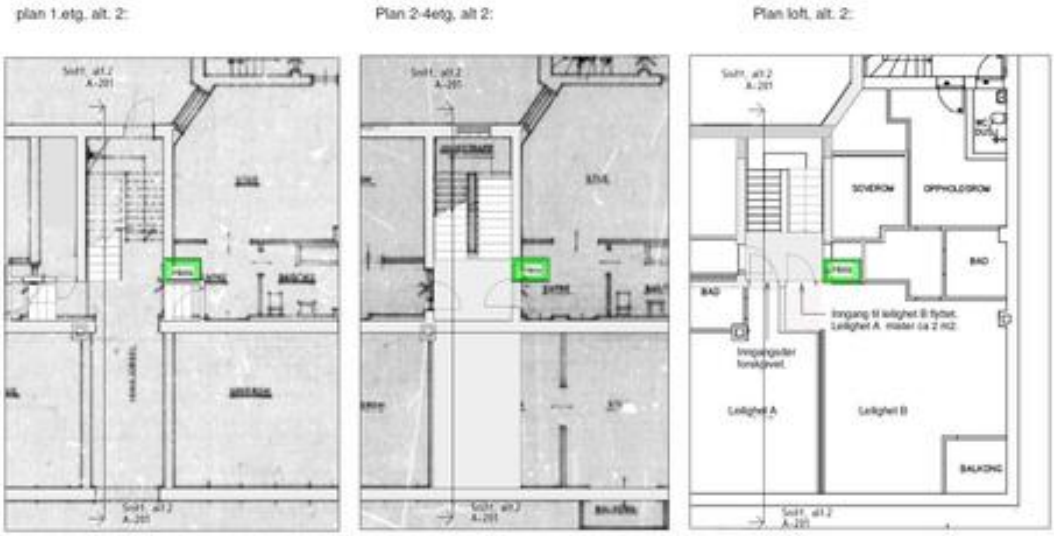
Alternativ 1



Alternativ 1 viser heisen i trappeøyet, men grunnet total bredde blir det litt trangt til bakgården.

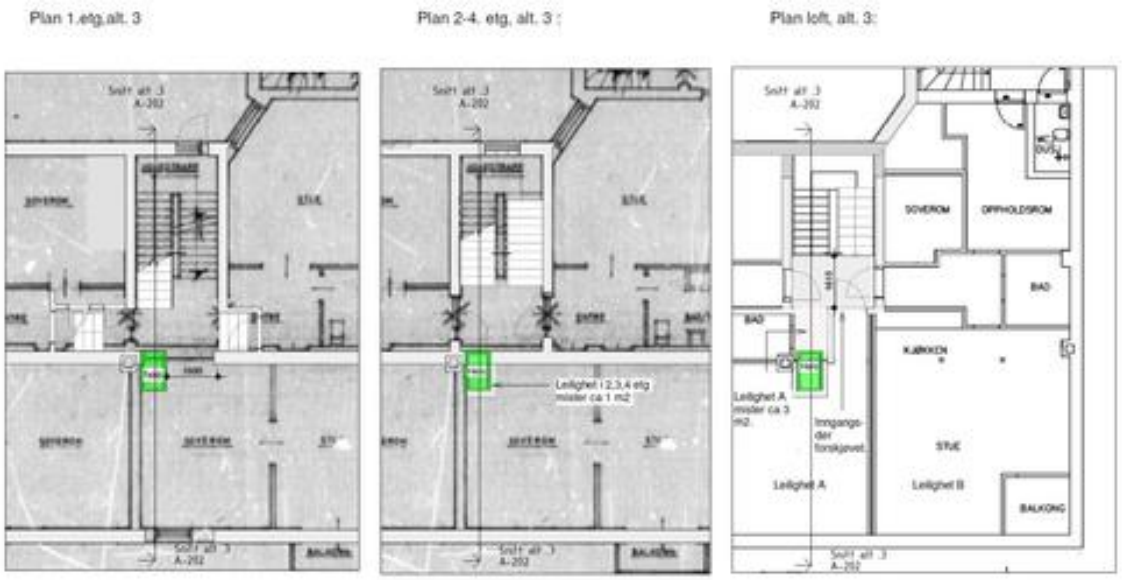
(*Dør til bakgård har lysåpning på 900 x 2000mm*) Grunnet inngangsdører til leilighetene i 1. etasje trekkes sjakten inn i rommet mot bakgården. I plan 2-4 etableres en forlengelse av repos/bru til heissjakt.

Alternativ 2



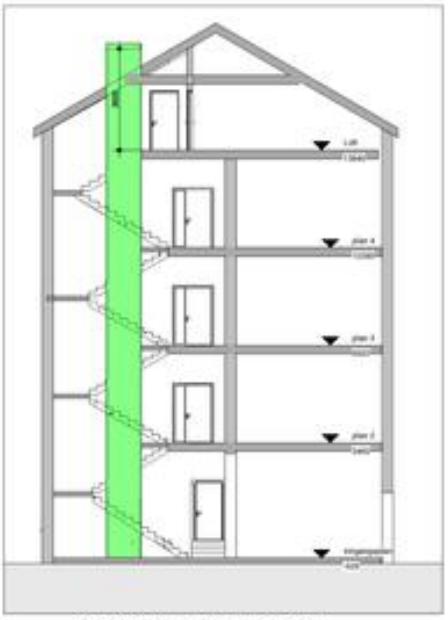
Som tegningen over for **Alternativ 2** viser så kan heissjakten flyttes ut av selve trapperommet, og etableres på siden av trapperommet. Det vil i dette alternativet medføre enn god del endringer og alle leiligheter på heissiden må avse areal, og inngangsdørene må flyttes. I plan 5 må det også større arbeider til for endring av leilighetene og inngangsdørene. Heisdørene vil også kunne komme veldig nær trappene.

Alternativ 3

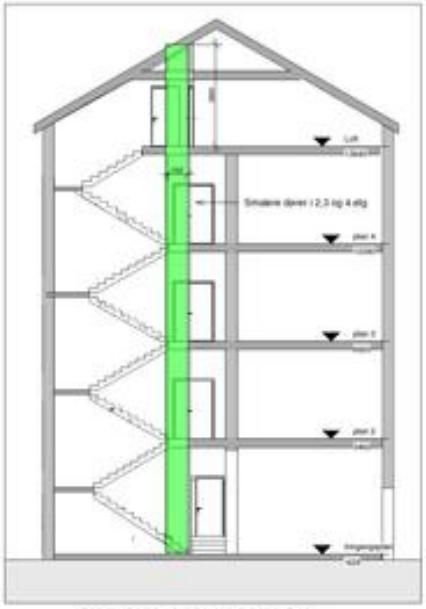


Alternativ 3 viser heisen plassert i portrommet, men da trukket tilbake mot inngangen og plassert på den ene siden. Dette medfører ikke mye arbeider i 1. etasje, men samtlige leiligheter i etasjene over på denne siden må avse areal, og det blir omfattende ombygging i plan 5.

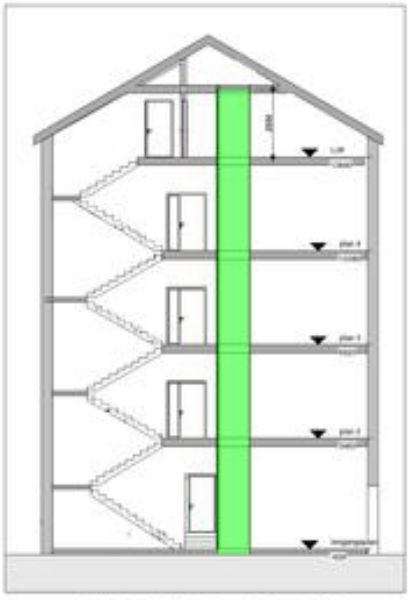
Snitt alternativ 1 og 2



Snitt med heis i midten av trappen.Alt 1



Snitt med heis på side av repos, alt 2.



Snitt med heis langs vegg i portrom, alt. 3

Som snittene over viser er det ikke medtatt heis ned til kjeller, og de arbeidene de evt. medfører for å grave ut til gruve osv.

Alternativ 1, her må vi gjennom yttertak og etablere ny sjakttopp, noe vi har god erfaring med, og da totalhøyde er under mønehøyde og mot bakgården vil dette trolig kunne godkjennes av BYA og PBE.
Alternativ 2 viser også at vi må gjøre et inngrep i taket, men litt vanskelig å si noe om omfanget.
Alternativ 3 vil trolig som **Alt. 2** også måtte komme i kontakt med taket.

Generelle forhold

Det er i de fleste prosjekter som dette både fordeler og ulemper med de forskjellige alternativene til løsning/plassering av heis.
Kostnadsforskjeller og ikke minst en juridisk utfordring om man skal be seksjonseiere avse areal.

Det er i dette prosjektet kun **Alt. 1** slik vi ser det, som er mest aktuelt å jobbe videre med.
De andre alternativene får uforholdsmessig store bygningsmessige inngrep, i tillegg til at seksjonseiere m avse areal, dører må flyttes osv.

Dagens trapperom er noe beboerne er fortrolig med og da er det viktig at en heis ikke ødelegger dette. Vi synes uansett om det er overlys eller ikke i trapperommet at det er viktig å beholde så mye lys som mulig og vil anbefale en sjakt i stål med glass på 4 sider, også i dørene.
Etablering av gruve vil ikke by på store utfordringer om heisen ikke føres til kjeller, men rom under sjakt blir selve gruven. Ved bod under, så mister man noe areal som da må løses.

Heisen det er plass til vil ikke være stor, men kunne ha dører med bredde på 600mm og heisstol med innvendig dybde på 1100mm.

Ambulansetjenesten ved OUS har i tidligere prosjekt oppgitt følgende.
Minste mål i heis bør ha plass til Stryker trappestol med pasient og en medhjelper.
Stolen er 52 cm bred og 72 cm dyp.
I tillegg på dybden kommer pasientens føtter og til sist plass til en medhjelper.

Universell utforming

Skulle det være trinn fra gateplan og evt. andre steder, ja så kan dette trolig løses med ramper. Heisen vil som nevnt være liten og det er begrenset bruk for rullestoler andre hjelpemidler.
All signalisering osv. vil så langt det er mulig tilfredsstille Universell Utforming og HC ifølge EN 81-70

Branntekniske forhold

Dette er ikke vurdert i denne fasen, men slik vi ser for oss dette så vil heisen og trapperommet være en felles brannselle.
Det vil bli utarbeidet et brannkonsept i prosjekteringsfasen for underlag til konkurransegrunnlaget, samt Plan og bygningsetaten for søknad.

Gjennomføringsfase

Et slikt prosjekt vil fort ha en anleggsperiode på ca. 6 mnd. og derfor viktig at man primært kan benytte bi trapper i denne perioden.
Hoved-trapperommet vil dog aldri bli helt sperret da sikkerhet og opprettholdelse av rømningsveier for beboerne er meget viktig.

Fremdrift (*forutsatt endelig vedtak i sameiet for videre arbeid*)

Fase 1, prosjektering av endelig løsning, innhente priser for alle arbeider og utarbeidelse av søknadsdokumenter til Byantikvar og PBE vil kunne foregå etter nærmere avtale Q3/Q4 - 2024
Fase 2, selve installasjonen vil etter sameiets endelige vedtak trolig kunne starte opp Q2 i 2025 og da med en gjennomføringsfase på ca. 6 mnd. avhengig av endelig løsning.

Tilskuddsordninger

Det er pr. nå kun Velferdsetaten i Oslo kommune som kan gi tilskudd, og da for selve installasjonen.

Budsjettpriser i forhold til tenkt løsning:

Heis: Heis plassert i trappeøyet som nevnt i **Alt. 1**	**Budsjettramme ekskl. mva.**
Komplett heisløsning i hoved-trapperom med 5 stopp (*ikke kjeller*) Glass på 4 sider av sjakt samt i dører, med automatiske døråpnere	xxxxxxxx, - ekskl. mva.
Byggetekniske arbeider med etablering av sjakttopp, etablere gruve (*ikke heis til kjeller*) og tilpasninger av trappen med forlengelse av repos, samt demontering/remontering av originalt rekkverk, alternativt ny håndløper på yttervegg i hele trapperommet	xxxxxxxx, - ekskl. mva.
Fase 1, Prosjektering og arbeid frem til kontrakt for leveranse/oppstart (*Ref. tilbud datert xxxxx inkl. andre rådgivere*)	xxxxx, - ekskl. mva.
Fase 2, Gjennomføringsfasen, antatt 6 mnd. *inkl. øvrige antatte rådgivere* (*Mulig med tilskudd fra Velferdsetaten/Oslo kommune*) Kontrakter, Infobric (*Byggherreforskriften*)	xxxxx, - ekskl. mva.
Sum leveranse	xxxxxx, - ekskl. mva.
Uforutsette kostnader/reserve ca. 5%	xxxxxxx - ekskl. mva.
Totale kostnader, eks. mva.	xxxxxxx, - ekskl. mva.
Totale kostnader, inkl. mva.	**xxxxxxxx, - inkl. mva.**

Steinar Eriksen
.....
Steinar Eriksen
Daglig leder /seniorrådgiver

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 5339 **Selskapsnavn:** SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

Organisasjonsnummer: 971277637
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 19:00, Hos Amble.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Paul Hidas Amble er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Henrik Nömm er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen. Setningen i årsrapporten "Saken ble løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem dukket opp i omtrent samme område (denne skaden er under oppretting). "Saken ble løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem dukket opp i omtrent samme område (denne skaden er under oppretting). Endres til Saken bleforsøkt løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem dukket opp i omtrent samme område (denne skaden er under oppretting).

✓ **Vedtatt. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen. Setningen i årsrapporten "Saken ble løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem dukket opp i omtrent samme område (denne skaden er under oppretting). Endres til Saken ble forsøkt løst, men det har i ettertid vist seg at et nytt problem dukket opp i omtrent samme område (denne skaden er under oppretting).**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Saken diskuteres i årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir Alvestad
Urd Myklebust Sørgaard

Følgende stilte til valg:
Torgeir Alvestad
Urd Myklebust Sørgaard

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Frank Nylænde

Følgende stilte til valg:
Frank Nylænde

8. Gjeldssletting?

Sameiet har et lån. Restgjelden er på ca 1,5 millioner per dags dato. Renten er på 7,35% (før oppgangen av 7. mai 2026). Til sammen utgjør renter og avdrag ca. 200.000,-/år.

Dersom vi innløste hele gjelden, etter sameiebrøken, ville vi kunne holde felleskostnadene på omtrent samme nivå fremover og bygge opp ca. 200.000,- til vedlikeholdsoppgaver årlig.

Styret legger saken frem for årsmøtet, slik at alle kan uttale seg om hva de mener.

Vedlagt ligger en simulering av omtrent hva det ville bety for den enkelte seksjon, dersom gjelden var 1,5 millioner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet innløser ikke lån.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Heis i sameiet?

Fremmet av: Dorothy Billett, Haavard Søraas Jaastad, Frank Nylænde, Karl Schei

"En heis vil forbedre tilgjengeligheten for beboere og besøkende, særlig eldre, barnefamilier og personer med nedsatt funksjonsevne. Forslag om utredning av heis skal avklare tekniske løsninger med utgangspunkt i eksisterende trapperom, konsekvenser for eksisterende bygningsstruktur, samt om tiltaket utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven."

Forslagsstillerne ønsker å dekke 50% av kostnaden ved en slik utredning, og ønsker årsmøtets tilslutning til at den gjennomføres og at den andre halvparten av kostnaden dekkes av sameiet.

Vedlagt ligger hele forslaget, samt et eksempel på hvordan en slik studie kan utformes.

Styrets innstilling
Styret legger saken frem for årsmøtet 2025

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å igangsette en utredning (forprosjekt) av muligheten for installasjon av heis i begge oppganger i gården. 50% av kostnaden ved utredningen dekkes av forslagsstillerne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Vindusgruppens arbeid

På forrige årsmøte ble det vedtatt å starte kartlegging av vinduene i sameiet, og deres tilstand. Arbeidet har tatt litt lengre tid enn forventet. Det vil bli gitt en kort redegjørelse for arbeidet i årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar orienteringen til prientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D

1 Innledning
Husorden har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

2 Bruk av leilighetene
Hver enkelt sameier plikter å sørge for ro og orden i sin andel og gården for øvrig. Det vil si at hele husstanden, eventuelle leieboere og alle som gis adgang til leiligheten opptrer hensynsfullt. Boligene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk det kan være lytt.

Støyende oppussing bør unngås på søn- og helligdager og mellom kl 17 og kl 19 på hverdager. Uansett skal slikt arbeid avsluttes kl 22.
La ikke musikk stå høyere på enn nødvendig og skru ned volumet kl 23, med mindre naboene er informert i god tid.

Det må ikke luftes ut i oppgangene.

3 Sentralvarmeapparatene
Sentralvarmeapparatene må reguleres således at det kun benyttes den nødvendige varme. Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Passer alle på dette, betyr det besparelser i brenselutgifter. Hvis radiatorer eller rør fryser på grunn av lufting av leiligheten eller på annen måte, må all skade som oppstår i sin helhet erstattes av vedkommende beboer.

4 Vannkraner
Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Beboerne må sørge for at vannledninger ikke fryser eller forstoppes og at rom med vannrør holdes oppvarmet for å unngå at de fryser. Beboerne plikter å utbedre skader samt svare erstatning. Det må bare benyttes klosettpapir i vannklosettene.

5 Kjellerne
Kjellergangene kan ikke brukes til lagring av private effekter. Kjellerne må luftes godt om sommeren, om vinteren holdes alle vinduer lukket. Rengjøring av kjellervinduer påligger leieboerne. Lys slukkes når man forlater rommene. Bart lys må ikke brukes i kjeller.

6 Lufting
Lufting av leiligheten må ikke foretas ut mot trappeoppgangen.

7 Trappeløpene
Uvedkommende ting må ikke hensettes i trappehuset. Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den skaden skyldes. Det henstilles til beboerne å opptre hensynsfullt i oppgangene.

Kjelker, sparkstøttinger, sykler m.v. må ikke settes i trappeoppgangene.

8 Gårdsplassen
Uvedkommende ting som kasser, bygningsavfall, osv. må ikke settes på gårdsplassen.

Lufting av hunder er ikke tillatt på gårdsplass og grøntanlegg.

9 Diverse ordensregler
Oppsetting av markiser og antenner må forhåndsgodkjennes av styret.

Skilt, brevkasser, blomsterkasser, flaggstenger, etc. må kun anbringes med styrets godkjennelse.

10 Ominnredningsarbeider
Ominnredningsarbeider må ikke settes i gang uten full orientering til styret, som skal oversendes gjenpart av byggemelding. Styret kan også forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent, i den utstrekning angjeldende arbeide kan medføre fare for svekkelse av eiendommen.

Den enkelte beboer er erstatningspliktig og må dekke omkostninger ved skader som følger av endret bruk av rom. Dette gjelder særlig baderom. Dersom bad skiftes ut med dusj, må det påsees at badet på en slik måte at vanngjennomtrenging til naboleiligheten eller andre vannskader ikke oppstår.

11 Fremleie/overdragelser
Fremleie er ikke tillatt uten styrets utrykkelige tillatelse. Alle forandringer i bestående fremleieforhold meldes straks til styret.

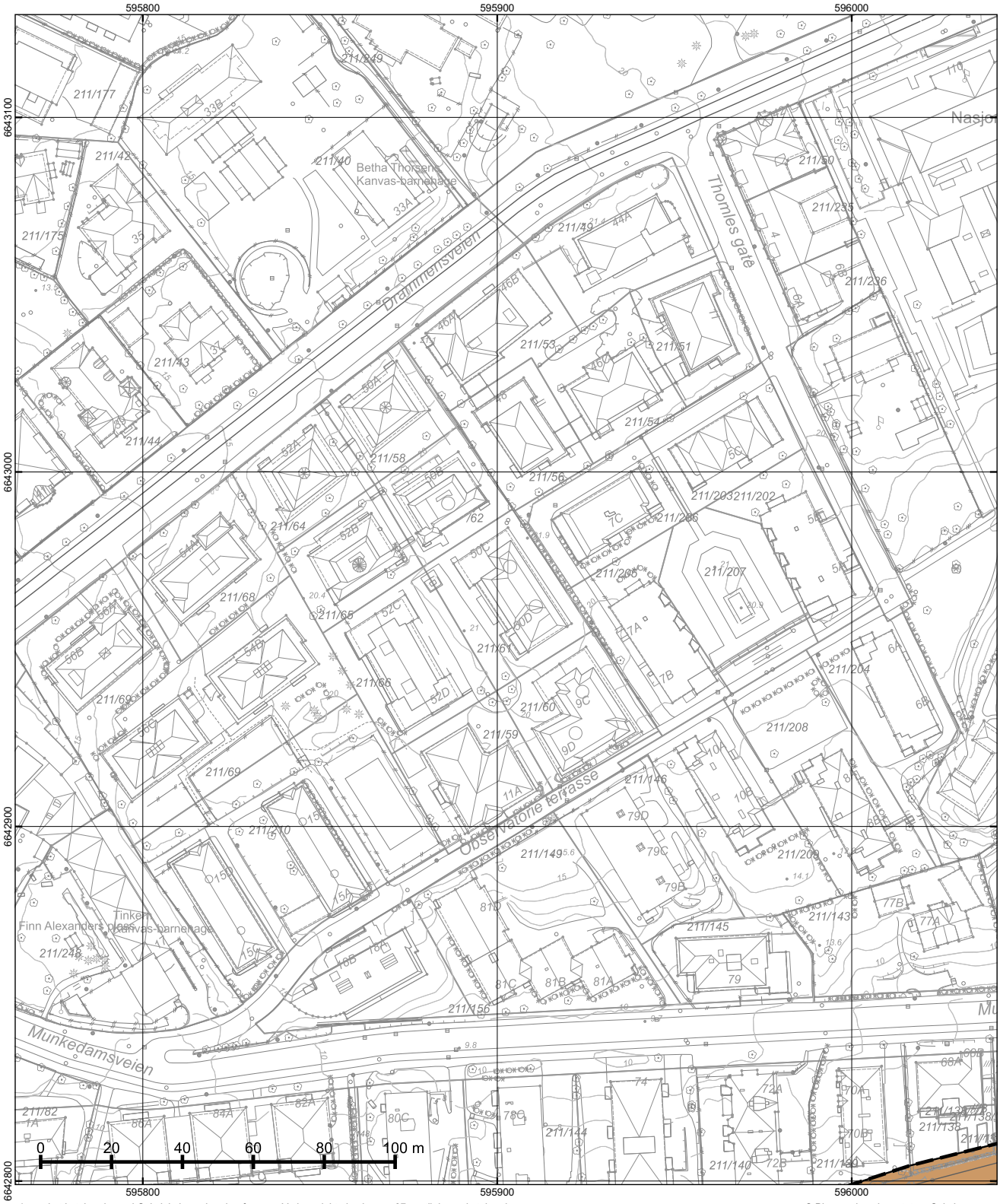
Overdragelser må meldes skriftlig til styret v/forretningsfører.

12 Generelt
Styret i sameiet kan ha uhindret adgang til besiktigelse, hvis det innen en seksjon kan antas å foreligge forhold som står i strid med vedtekter eller husordensregler.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

Oslo, 20.03.1991
Revidert 06.06.2001

Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

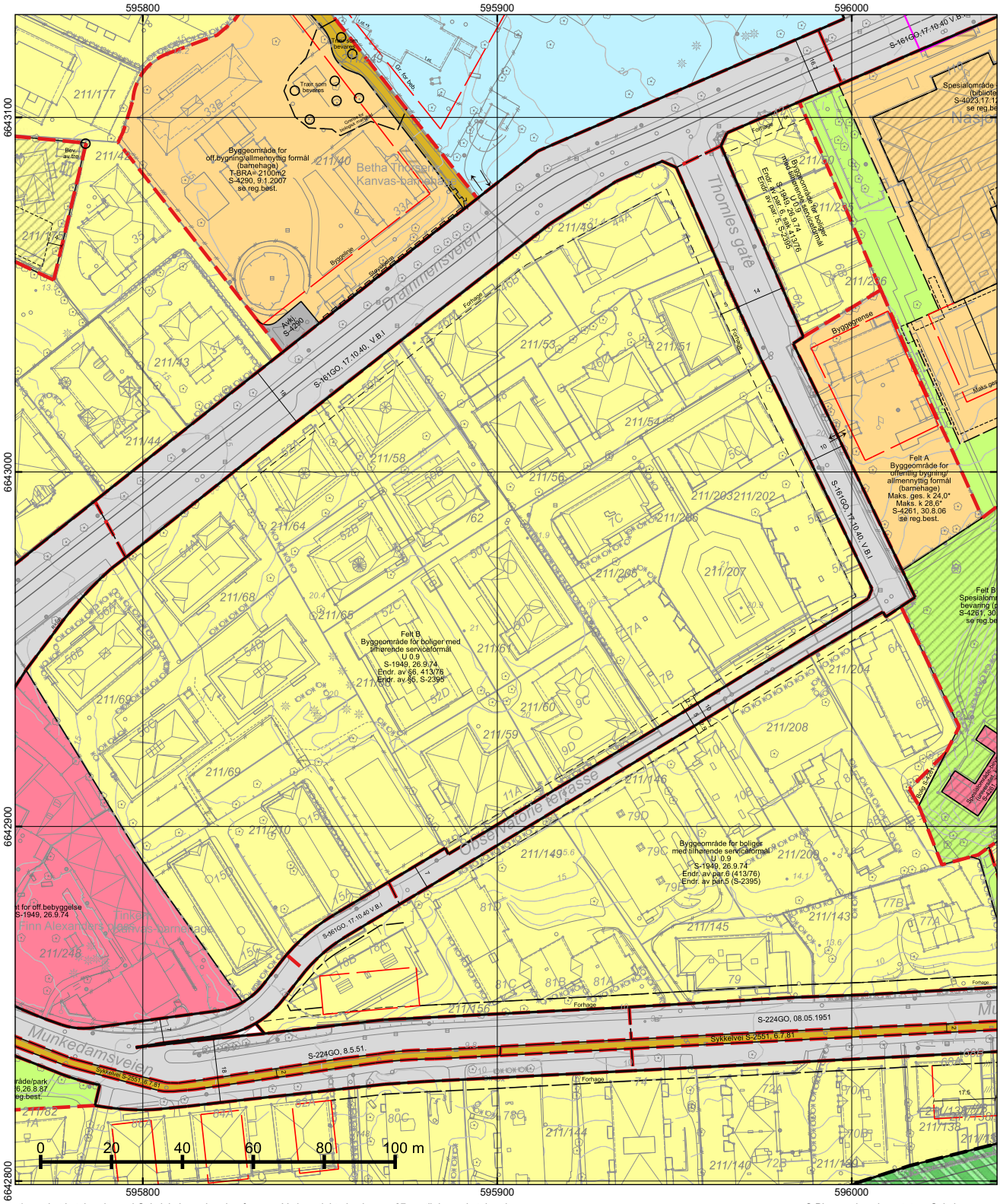
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159422/ 86534943
Adresse: DRAMMENSVEIEN 50
Gnr/Bnr: 211/61

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

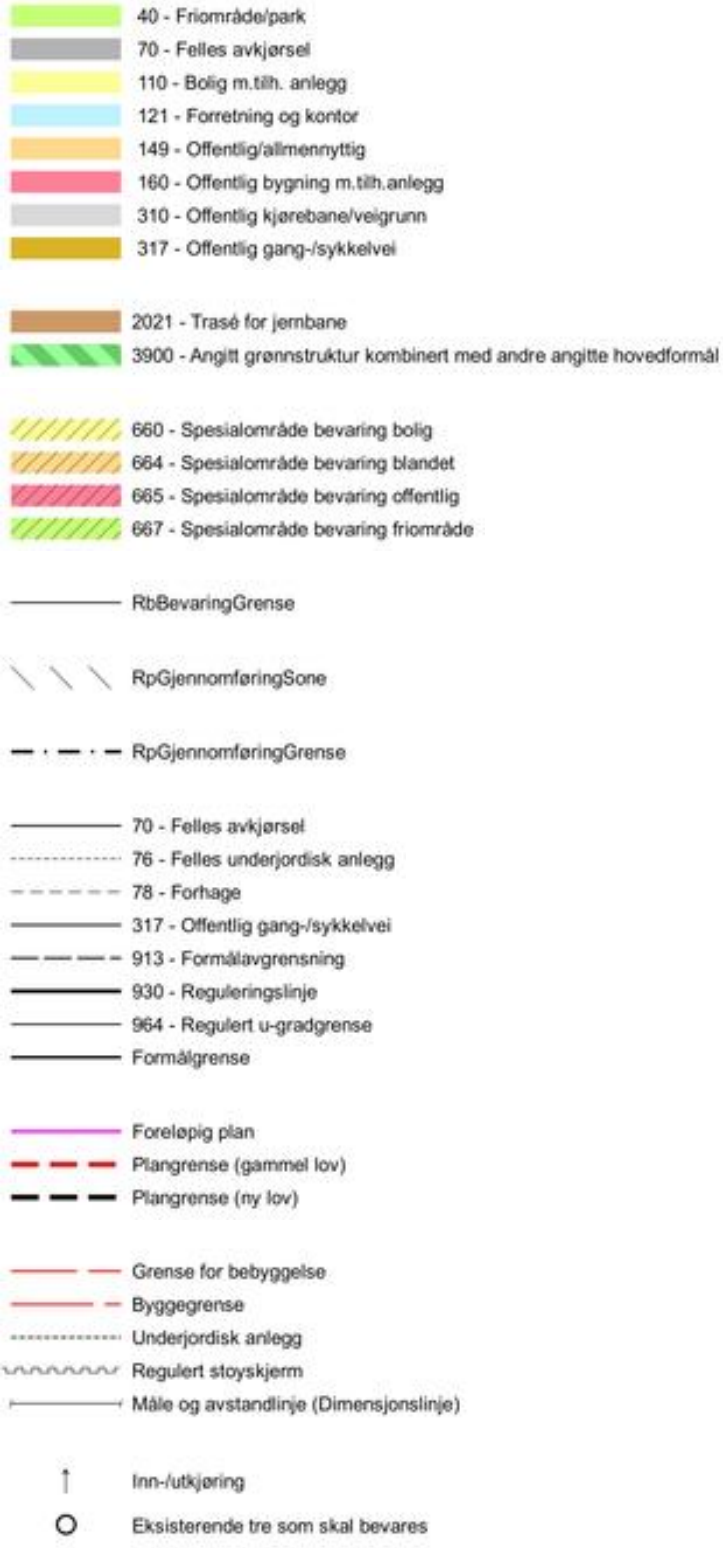
PlottID/Best.nr: 159422/ 86534943
Adresse: DRAMMENSVEIEN 50
Gnr/Bnr: 211/61

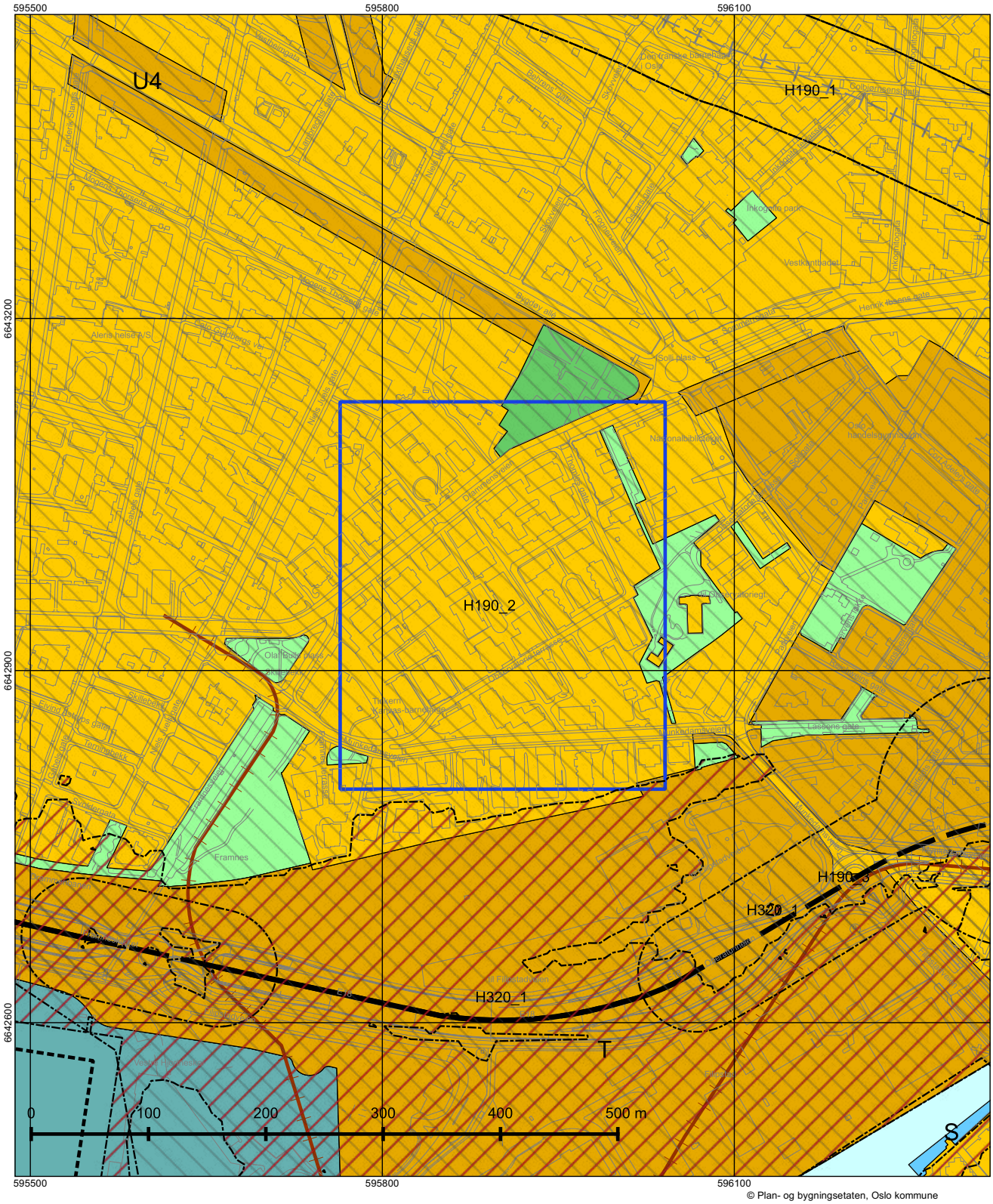
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159422/86534943
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534943
Deres ref: 2198

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 61.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 61.

GNR. 211 BNR. 61

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.1934.

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

1269 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

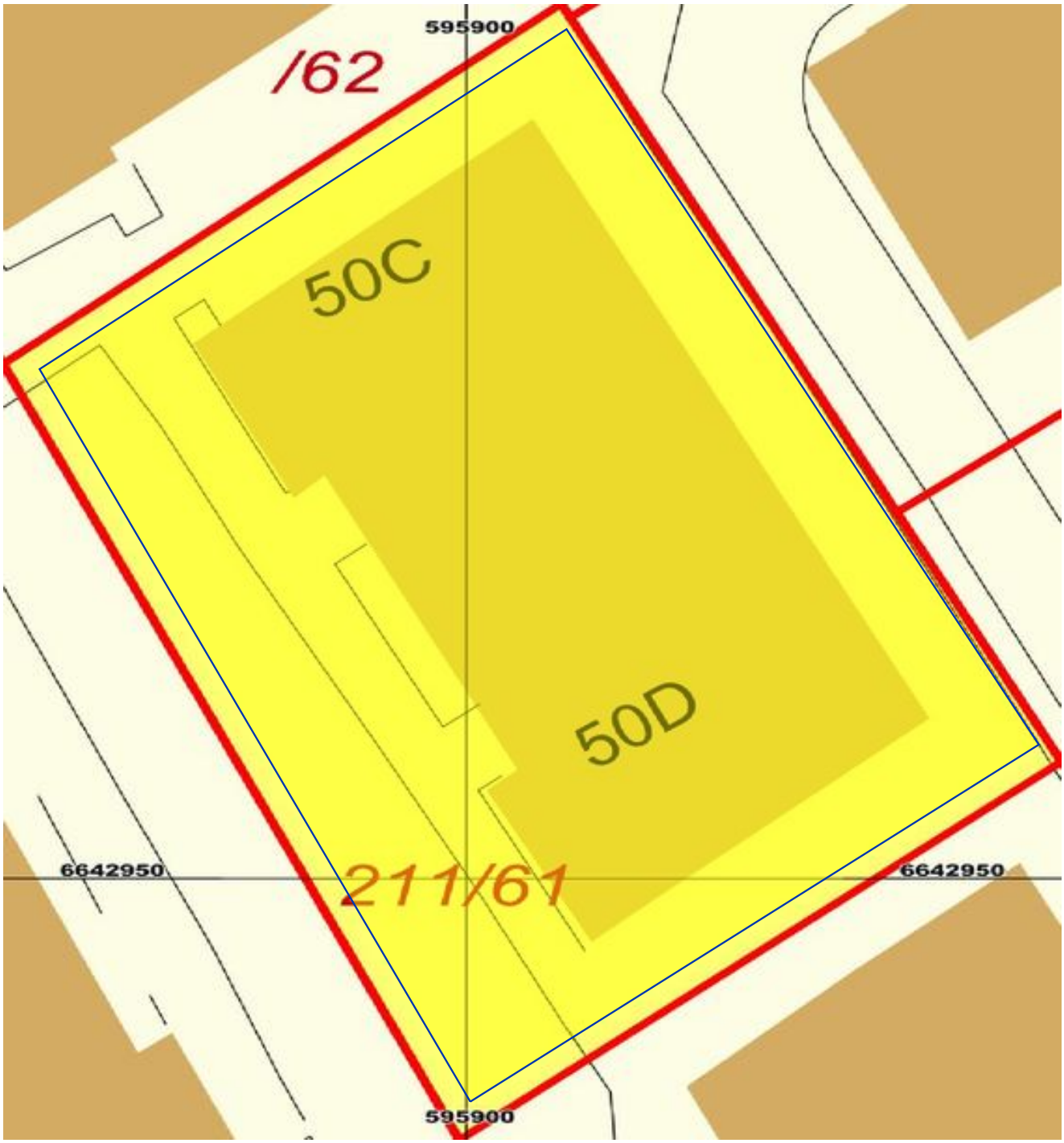
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

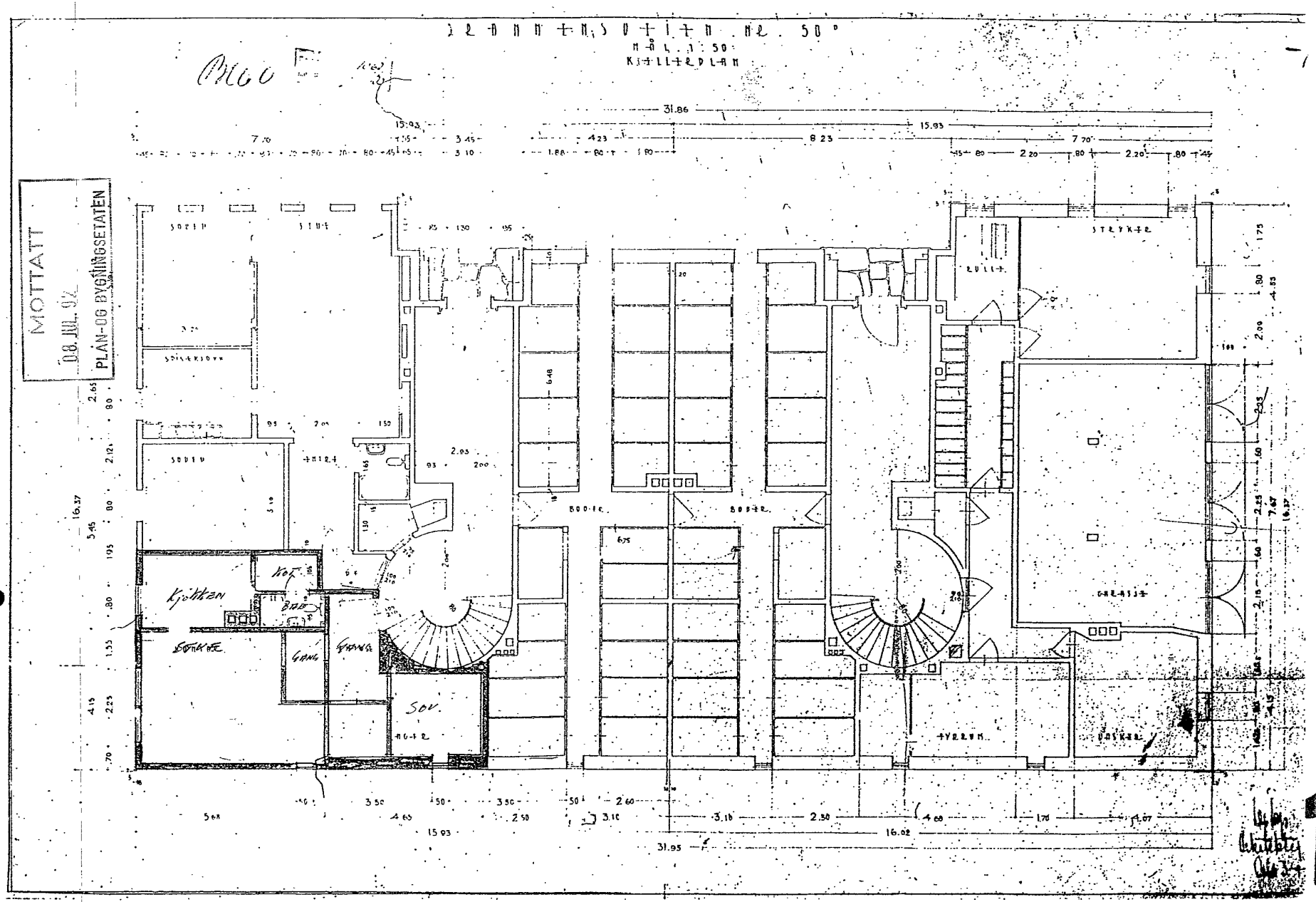
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

199201354 . 4

UNDERETASJE ETTER ENDRING.


MOTTATT
08 JUL 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Kjøkken
Kof.
Bad
Gang
Sov.
Stue
Soverom
Bad
Entré
Trapperom
Strykke
Bod
Bod
Bod

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Projekt Planung AS
Universitetsgata 12
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.11.2020
	201509992 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	DRAMMENSVEIEN 50D	Eiendom:	211/61
Tiltakshaver:	FRANK NYLÆNDE	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Drammensveien 50 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse, mottatt 18.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509992			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og snitt	15070-01	30.04.2015	1/13
Fasader sørøst og sørvest	15070-02	30.04.2015	1/14
Situasjonsplan - Ny			3/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FRANK NYLÆNDE, DRAMMENSVEIEN 50 D, 0271 OSLO

Anmeldelse
til Bygningen

Oslo Byggesak nr. 1067 1933 Oslo

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus med garasjer i Kjeller

paa Matr.-No. 50 2 Drammensveien

Indlevert 22 juni 1933

Attestert

V28/11. 35

Dupliceat med Branddirektøren

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 22 juni 1933

A. Kielland

Opm.chefen jr. cr. 672
Dokk 26. JUN. 1933

Reguleringschefen jr. cr. Drammensveien 50 2
26 JUN 1933

Oversendes hr. reguleringschefen.
Kartforretning er ikke begjært.
Oslo opmålingsvesen 26 juni 1933.

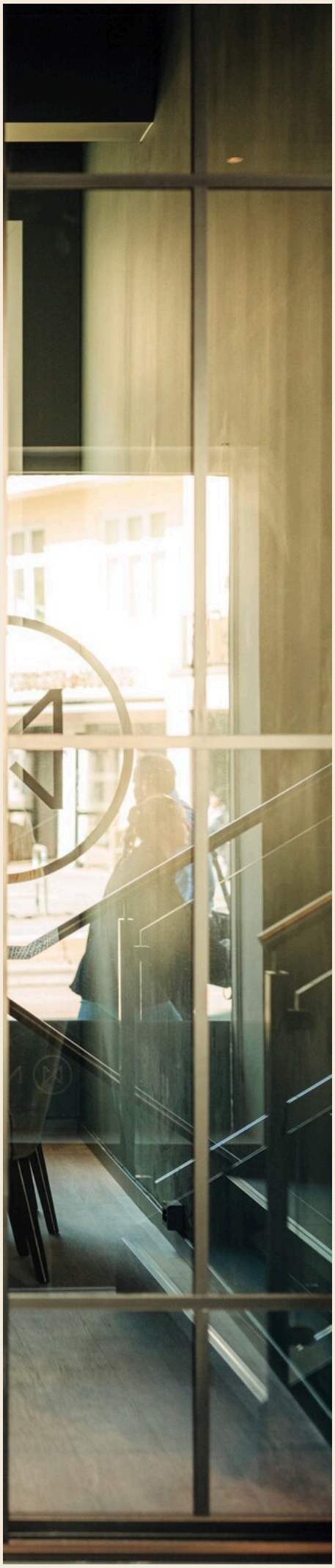
Reguleringschefen

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0263/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Drammensveien 50D 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 61, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

Ida Basilier
Sjef for backoffice/ Kvalitet
/Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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