NORDVIK

Drammensveien 72

4 soverom | 140 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Drammensveien 72

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, klassisk 5-r Frognerleil m egen inngang! Spabad. "Stue på stue". Spisekjøkken. Gulvvarme. Peis. Takhøyde 3,45m

Prisantydning	**14 750 000,-**
Omkostninger	**376 140,-**
Totalpris	**15 378 897,-**
Fellesgjeld	**252 757,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 655,-**
BRA-i	**140 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

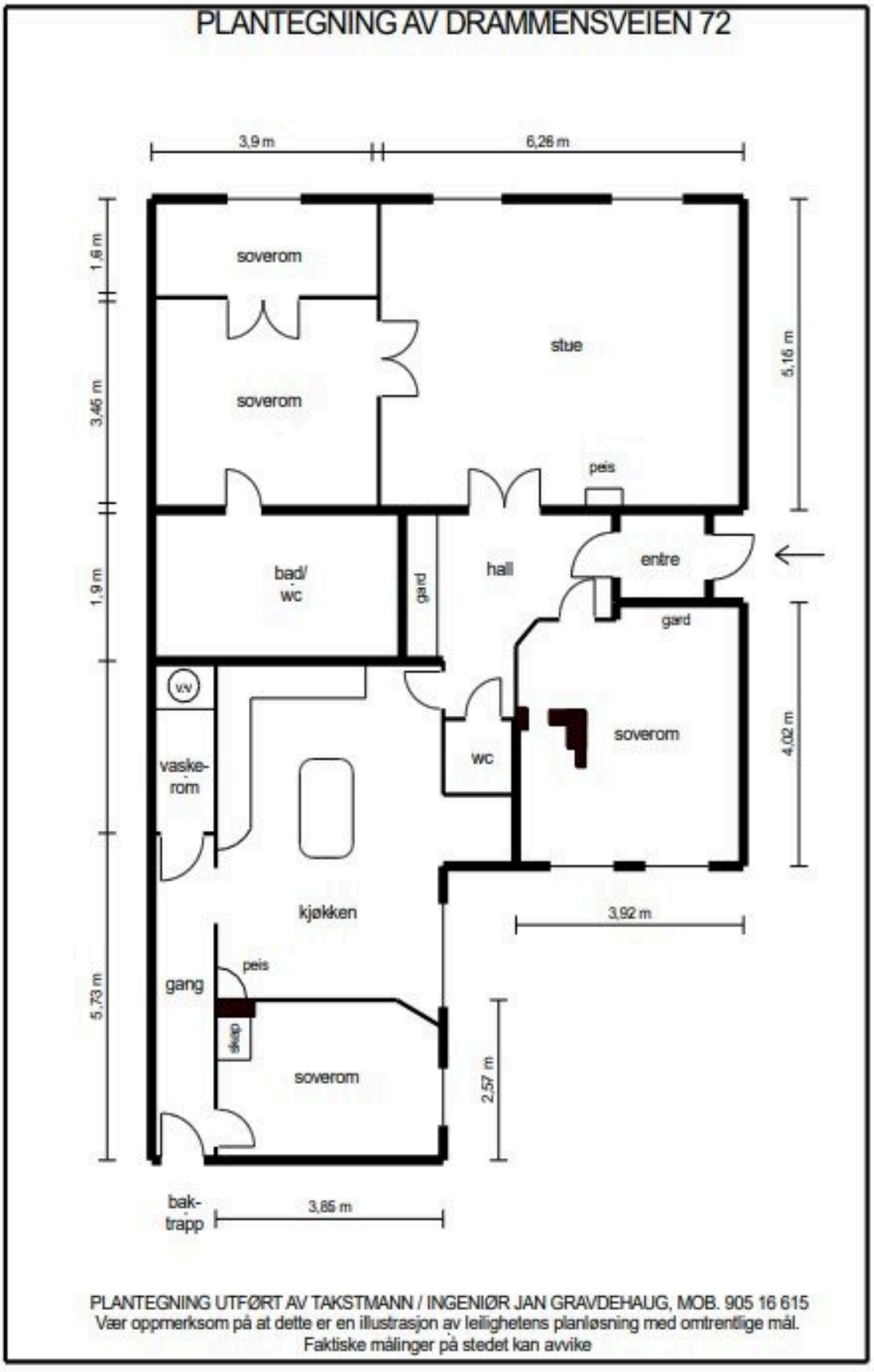
Kort fortalt

Lekker og klassisk 5-roms Frognerleilighet med etterspurt beliggenhet på Skillebekk. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger, holder en god standard (pusset opp i 2018) og har klassiske detaljer som god takhøyde på 3,45m, store vindusflater, fløydører, samt fine farge- og materialvalg.

Usjenert 1. etasje med egen inngang. Tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til alle områdets fasiliteter.

- Gulvvarme
- Peis i kjøkken og stue
- Kjøkkeninnredning fra Schmidt
- Bad/wc, separat toalett og vaskerom
- Utgang til bakgård med sittegruppe og sykkelparkering
- Leiligheten disponerer kjellerbod og svært praktisk bod i baktrapp
- Svært velholdt bygård hvor følgende er rehabilitert; pipeløp, drenering, fasade, kjeller/boder, bakgård, portrom, tak og brannsikring

Planløsning
















OBJET
D'ART







Badet består av flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling.



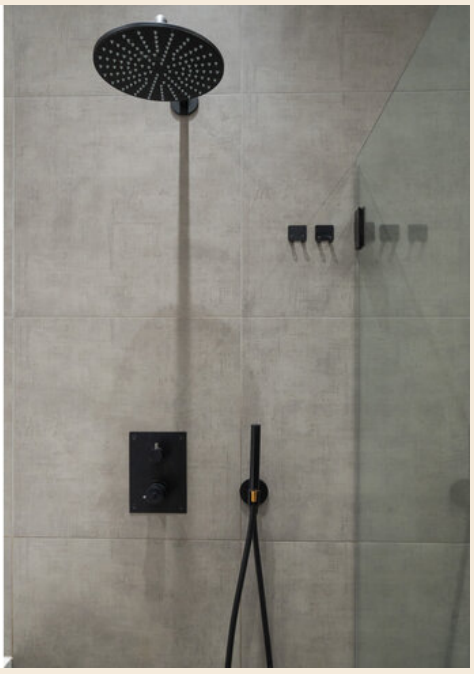




Nisje med glass hylleløsning.

Innebygde og påkostede armaturer.






HAMPTONSPRIVATE


PUSHWAGNER











Her er det god plass til oppbevaring i både skuffer og skap, samtidig ekstra benkeplass med kjøkkenøy.



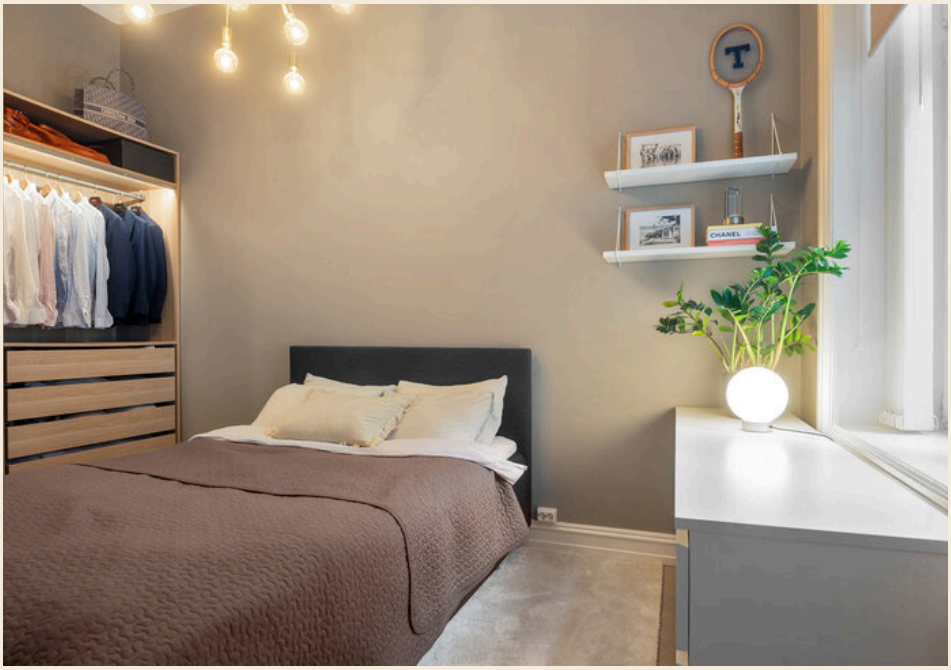


Kjøkkenet oppleves åpent og sosialt.





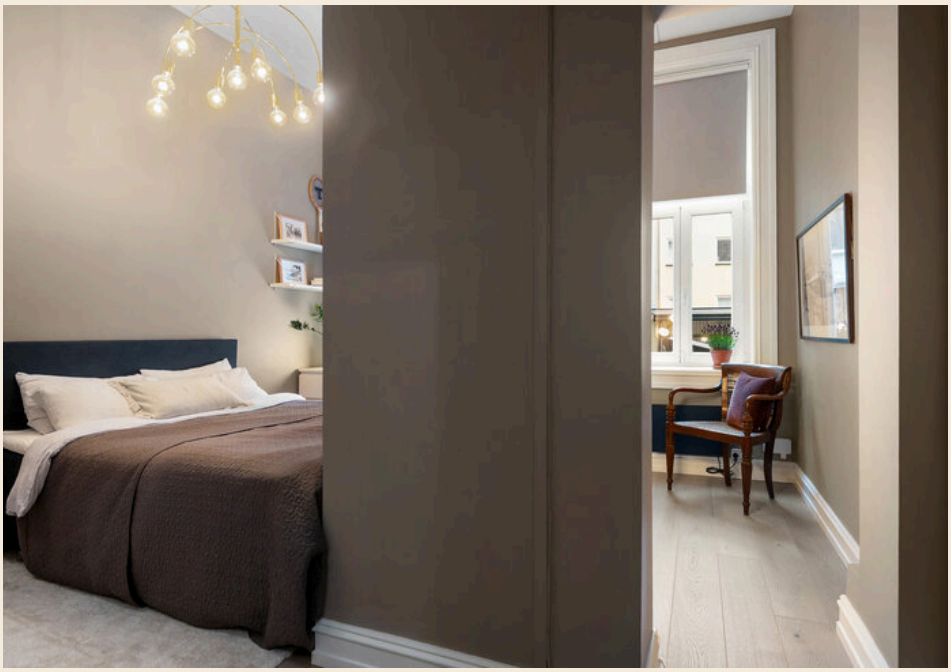
Her er det god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og tilhørende møblement.





Soverom 2 av god størrelse.

Soverommet ligger vendt mot rolig bakgård.



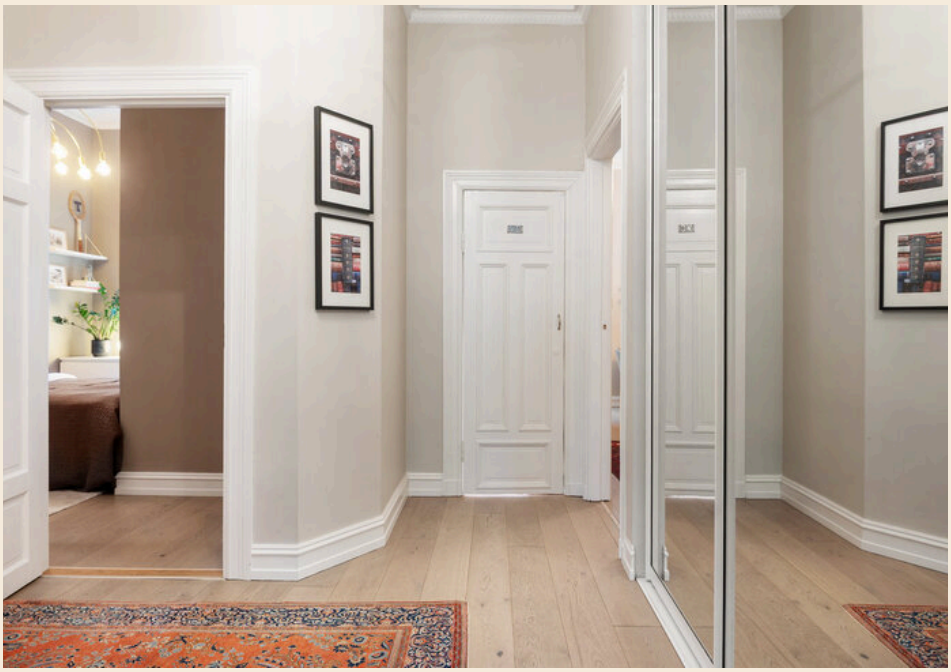
Praktisk garderobeskap med oppheng, hyller og skuffer.





Soverom 3 av god størrelse. Passer perfekt som et gjesterom eller en TV-stue.

Romslig gang med skyvedørsgarderobe.



Hyggelig bakgård med grøntområder og utemøbler til glede for sameiets beboere.





Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet.

Kort gangavstand til Frognerkilen med Kongen Marina og Frognerkroa.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0261/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 72, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 81, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Knoop Sejnæs
Trine-Lise Norheim Rake

Kjøpesum og omkostninger
14 750 000,- (Prisantydning)
252 757,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 002 757,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
375 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
389 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 378 897,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 391 897,- (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
1900

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 147 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, hall, kjøkken, stue, mellomgang, bad/wc, wc, vaskerom og 4 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 142 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Entré, hall, kjøkken, stue, mellomgang, bad/wc, wc, vaskerom og 4 soverom.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 5 m² og 1 bod på ca. 2 m² i baktrapp.

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.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken fra Schmidt fra 2018 med hvite folierte glatte fronter.
Silestone benkeplate med planlimt vaskekum. Silestone plate over benk.
Kjøkkenøy med Silestone benkeplate med nedfelt Elica induksjon platetopp med kullfilter ventilatorvifte.
Integrert Siemens stekeovn og Micro. Bosch oppvaskmaskin. Kjøl/frys. Motor med skuff med avfallshåntering.

Bad:
Bad pusset opp i 2018 med innmurt flislagt boblebadekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass.
Regn og håndddusj. Silestone benkeplate med 2 stk. steinservanter. Underskuffer. Nisje med glass hylleløsning.

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Elektrisk fuktstyrt vifte fra 2025.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Vaskerom:
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Veggflater med malt brystpanel. Flislagte vegger ved nisje for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler. Ingen ventilasjon i rom.

Det ble ikke gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da vegger ligger mot kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
V. bereder ca. 200 l. Plassert i skap over vaskesøyle på vaskerom.
Ny kolbe (varmeelement) til varmtvannsbereder montert i 2026.

Toalettrom:
Toalettrom pusset opp i 2018 med vegghengt toalett. Servant.

Overflater:
Gulvflater: 1 stavs eikeparkett. Historiske fliser i entre. Keramiske fliser i vaskerom.
Veggflater: Overflater med malte pusset og malte flater, malt brystpanel.
Veggflater og listverk malt i 2022.
Himlinger: Rabitzpussede himlinger og nedsenket malte plater.
Stukkatur/profilert listverk og rosetter i himling i de fleste rom.
Himlinger malt i 2023.
Takhøyde i stue = 3,45 m.

Garderober:
Speil skyvedørsgarderobe i hall.
Hylle, oppheng og skoskap i entre.
Garderobes i gjestesoverom med oppheng, hyller og skuffer mot indre gårdsrom.
Garderobeskap i gjestesoverom mot indre gård.

Ildsted:
Murt hjørnepeis på kjøkken.
Peis renovert innvendig og peis malt i 2023.
Peis med omramming og glassdør i stue fra 2023.
Det ble i 2016 foretatt rehabilitering av 11 piper.

Vinduer:
Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass/lyddempende egenskaper i malte trerammer fra 2017 mot gate.
Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass i malte trerammer fra 2006 mot indre gårdsrom.

Dører:
Entredør og dør til baktrapp med B30 / B305 (branndør) fra 2025.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i hall. Hovedsikring og måler plassert i kjeller.

Smarthus:
Smartstyring av varme, varmtvann, belysning, samt nøkkelfritt digitalt callinganlegg.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) -0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 18 stykk.
TG0 - 0 stykk.

Se vedlagte takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

Parkering
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
Holder god standard, pusset opp i 2018. Alle flater og tak malt i 2022/2023. Ny peis etablert i stuen i 2023.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1900.
Heis til etasjen.
Grunnmur og fundamenter i mur/naturstein.
Trolig fundamentert til stabile masser/fast grunn. Støpt betonggulv.
Saltak i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Bærende teglsteinsvanger med pussede og malte flater.
Stukkatur

og trekkningsarbeider på fasade mot gate.
Innvendige fellestrapp i smijern. Inntrinn i tre.
Baktrapp i tre.
Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass/lyddempende egenskaper i malte trerammer fra 2017 mot gate.
Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass i malte trerammer fra 2006 mot indre gårdsrom.
Entre og dør til baktrapp med B30 / B305 (branndør) fra 2025.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Flos lampen i stuen, samt lampe på soverom ved hall.
- Vegghengt TV med oppheng.

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. Utleie skal meldes til styret for registering.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Varmekabler i entre, bad/wc, wc rom og vaskerom. El. gulvarme med folie/matter i hall, kjøkken, hovedsoverom, soverom mot gate og mellomgang. Elektrisk oppvarming med glasspanelovner i begge soverom mot indre gårdsrom.
Vedfyring med peis på kjøkken og stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på ca. 21 666 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 655,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/TV, trappevask, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag andel fellesgjeld og mer.

Lån nr: 9820868191; Adm. lån 3 - Akonto renter 1 849,29
Lån nr: 9820868191; Adm. lån 3 - Akonto avdrag 300,09
Felleskostnader 3 853,00
TV/internett 653,00

Eiendomsskatt
Kr 3 739,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 599 606,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 142 294,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameie Drammensveien 72, orgnr. 996230260

Om sameiet
Drammensveien 72 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 230 260, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
Sameiet består av 14 seksjoner, hvorav to er opprettet på loftet i februar 2023.
Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig 30.01.2025.

Hva skjer i gården:
Styret har fokus på sluttføring av gjenstående arbeid i bakgård og portrom, samt utbedring av påførte skader i enkelte seksjoner.

Det ble fremmet forslag på sist årsmøte om å bygge opp en viss buffer som kan håndtere vedlikehold. Dersom dette blir vedtatt, kan det gi en viss økning i f.utg.

Tilbygg/modernisering:
2026: Portrom pusset opp
2025: Ny bunnledning og rørfornying i kjeller
2025: Ny drenering mot indre gårdsrom, belegningsstein, belysning og sykkelskjul med lader for 20 el-sykler
2024/25: Nytt sykkelskur med el-sykkel lader for 20 sykler
2024/25: Nye boder, drenering inne og utenfor
2024/25: Ny belysning inne/ute/trappeoppganger
2024/25: Nytt brannteknisk annlegg i alle leiligheter sentralkoplet til Briskeby brannstasjon
2024: Ombygging /nybygg: Loftet ombygd/innred til loftsleiligheter (2 stk.)
2023: Ny taktekking
2023: Felles trappegang pusset opp
2023: Ny heis montert
2021: Ny el-tavle for gården
2016: Div. pipeløp i gården rehabilitert 2016

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 252 757,-pr. 30.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208681915
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 162 107,72
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan innkalle til dugnad inntil to ganger i året hvor alle seksjoner forventes å stille opp for å bli tildelt oppgaver.
Eiere av seksjoner som leies ut, plikter å formidle dette til sine leietakere om de ikke møter selv.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at dette ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82403843

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 825 kvm (Eiertomt)
Flat tomt. Indre gårdsrom med belegningsstein og noe beplantning. Sykkelskjul med sykkel ladere.

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.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og populær beliggenhet på Skillebekk/Frogner. Området er et av Oslos mest ærverdige bolig- og ambassadestrøk med preget arkitektur fra slutten av 1800 tallet. Leiligheten ligger i en

klassisk gård, svært sentralt i Oslo og med umiddelbar nærhet til både sjø- og byliv. Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Vi kan blant annet nevne prisvinnende Hos Thea restaurant, Åpent bakeri, Kverneriet på Solli, Villa paradiso og Sumo samt spesialforretningen Fjellberg fisk og vilt.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Skillebekk (søndagsåpent), i tillegg er det fem ulike matvareforetninger i nærområdet. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med en rekke fasiliteter. Fra leiligheten er det også kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen som tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, næringsliv og kjente og populære restauranter. Området byr på et rikt utvalg av service- og kulturtilbud med gangavstand til blant annet Frogner og Bygdøy Allé. Her ligger noen av byens flotteste spesialbutikker innen alt fra delikatesse-, kles-, og interiørforretninger.

Området tilbyr flotte tur og rekreasjonsområder som Skarpsnoparken, Hydroparken, gå avstand til flotte Frognerkilen med mulighet for båtplass og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra Frognerstranda går det tursti langs sjøen, videre ut til Bygdøy og Oscarshall. Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samt oppkjørte skiløyper vinterstid. I nærområdet finner du også lekeapparater på Framneshaven, skøytebane på Frognerbadet vinterstid og byens kanskje hyggeligste kino; Gimle. Flere treningssentre i nærheten hvor nærmeste senter er Sats på Solli Plass.

God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Solli plass ligger like i nærheten og er et knutepunkt for en rekke ulike buss- og trikkeruter. T-bane, tog og flytog finner du på Nationaltheatret Stasjon. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet. Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.12.1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygården ble bygget om i 1938 hvor flere leiligheter be oppdelt og bruksendret. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra denne byggesaken, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger ferdigattest for innredning av dusj/wc i denne leiligheten fra 1976. I denne byggesaken foreligger det byggetegninger som viser leilighetens omfang og innhold. Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Kjøkken er flyttet til rom byggemeldt som soverom.
Det er etablert bad og vaskerom i tidligere mellomgang.

I senere tid finnes det ferdigattest for rehabilitering av piper og utbygging av loft til to leiligheter.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Drammensveien 72 - ulovlig bruksendring til treningssenter og oppføring av skilt og foliering
Saksnummer: 202506450
Siste dok. 30.04.2026

Drammensveien 72 - mulig ulovlig fasadeendring og mulig saksbehandlingsfeil byggesak 202314403
Saksnummer: 202505166

Drammensveien 72 - oppføring av to balkonger på fasade
Saksnummer: 202507315
Siste dok. 15.12.2025

Leiv Eirikssons gate 7 - bekymringsmelding - Mulig ulovlig fasadeendring
Saksnummer: 202523136
Siste dok. 16.12.2025

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

301/211/81/3:
14.12.1939 - Dokumentnr: 306893 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2026 - Dokumentnr: 481285 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.06.1972 - Dokumentnr: 509624 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10047/100000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

28.02.2023 - Dokumentnr: 217061 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/2538
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

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
Povisjon: 0,90% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Betales kun for 1 visning. 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 14. mai 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Drammensveien 72

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 309 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	16 min / 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	15 min / 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min / 2.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min / 1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min / 1 km

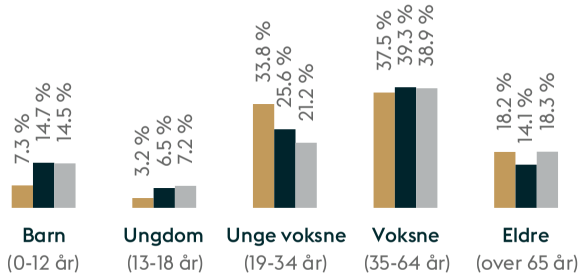
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	3 min / 0.3 km
Frogner kirke	Linje 30, 31	8 min / 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min / 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min / 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 4.5 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	34 barn	5 min / 0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	121 barn	6 min / 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	15 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Drammensveien 72, 0271 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 81, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1937 **Eiendomsverdi ref nr:** DW3889

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjenomgående 5 roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Inngangsparti til leiligheten fra portrom.
Leiligheten pusset opp 2017 / 18.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1900.
Heis til etasjen.
Grunnmur og fundamenter i mur / naturstein. Trolig fundamentert til
stabile masser / fast grunn.
Støpt betonggulv.
Saltak i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Bærende teglsteinsvanger med pussede og malte flater. Stukkatur og
trekkningsarbeider på fasade mot gate.
Innvendige fellestrapp i smijern. Inntrinn i tre.
Baktrapp i tre.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er
derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass / lyddempende egenskaper i malte trerammer fra 2017 mot gate.
Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass i malte trerammer fra 2006 mot indre gårdsrom.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Entre og dør til baktrapp med B30 / B305 (branndør) fra 2025.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Historiske fliser i entre. Keramiske fliser i vaskerom.

Veggflater:
Overflater med malte pusset og malte flater, malt brystpanel.
Veggflater og listverk malt 2022.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og nedsenket malte plater.
Stukkatur / profilert listverk og rosetter i himling i de fleste rom.
Himlinger malt 2023.
Takhøyde i stue = 3,45 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i trebjelkelag, med antatt stubbloft.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og 2 soverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Leiligheten har mursteinspiper.
Det ble i 2016 foretatt rehabilitering av 11 piper.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder og visuell observasjon under befaringen.

Murt hjørnepeis på kjøkken.
Peis renovert innvendig og peis malt 2023.
Peis med omramming og glassdør i stue fra 2023.
Peiser er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må
utføres av egen fagmann.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen
samt opplysninger fra eier om bruken.

Malte originale enkle og tofløyet trefyllingsdører. Nyere fabrikkmalte massive fyllingsdører mellom entre / hall og til omkledningsrom.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Speil skyvedørsgarderobe i hall.
Hylle, oppheng og skoskap i entre.
Garderobes i gjestesoverom med oppheng, hyller og skuffer mot indre gårdsrom.
Garderobeskap i gjestesoverom mot indre gård.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2018.
Bad pusset opp av SDM BYGG & EIENDOM AS iht. fremvist pristilbud.

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrist av Type Purus Line i dusjnisje.
Innmurt flislagt boblebadekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Silestone benkeplate med 2 stk. steinservanter. Underskuffer.
Nisje med glass hylleløsning.
Elektrisk fuktstyrt vifte fra 2025.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Vaskerom. Ingen dokumentasjon.
Veggflater med malt brystpanel. Flislagte vegger ved nisje for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler.
Opphøyet gulv ved vaskemaskin.
Ikke synlig sluk i rom.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Ingen ventilasjon i rom.
Det ble ikke gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da vegger ligger mot kjøkken og bad.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Silestone benkeplate med planlimt vaskekum. Silestone plate over benk.
Kjøkkenøy med Silestone benkeplate med nedfelt Elica induksjon platetopp med kullfilter ventilatorvifte.
Integrert Siemens stekeovn og Micro. Bosch oppvaskmaskin. Kjøl / frys.
Motor med skuff med avfallshåntering.

Kjøkken fra 2018.
Schmidt kjøkken.

Hvitevarer ikke testet.

SPESIALROM Gå til side

Wc med vegghengt toalett. Servant.
Wc rom pusset opp 2018.
Wc rom pusset opp av SDM BYGG & EIENDOM AS iht. fremvist pristilbud.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad. Rørfordelerskap for rør i rør plassert i speil skyvedørsgarderobe i hall.
Synlige vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servanter på bad.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen
og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

Det er naturlig tilluft og oppdriftsventilaskjon i leiligheten.
Elektrisk.
Glasspanelovner i soverom mot indre gårdsrom.
Varmekabler i entre, bad/wc, wc rom og vaskerom.

El. gulvarme med folie / matter i hall, kjøkken, hovedsoverom, soverom mot gate og mellomgang.
Vedfyring med peis på kjøkken og stue.
Det tas ett spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et
autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

V. bereder ca. 200 l. Plassert i skap over vaskesøyle på vaskerom.
Ny kolbe (varmeelement) til varmtvannsbereder montert 2026.

Smarthus system for lys og varme. Styres fra app / bryter.
Elektronisk nøkkelsystem.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plasser i hall.
Hovedsikring og måler plassert i kjeller.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

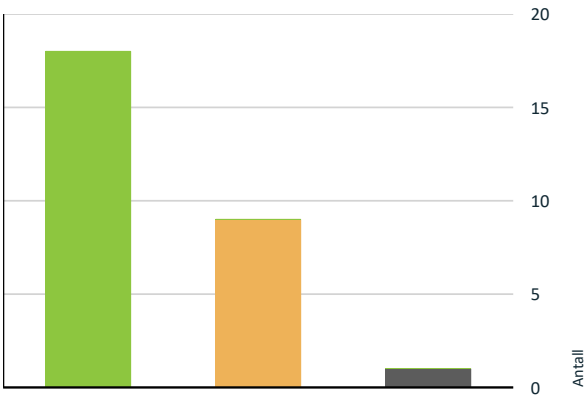
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1900	Ifølge Ambita.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Portrom pusset opp
2025	Modernisering	Ny bunnledning og rørfornying i kjeller
2025	Modernisering	Ny drenering mot indre gårdsrom, belegningsstein, belysning og sykkelskjul
2024	Ombygging / nybygg	Loftet ombygd/innred til loftsleiligheter (2 stk.) 2023/24
2023	Modernisering	Ny taktekking
2023	Modernisering	Felles trappegang pusset opp
2023	Modernisering	Ny heis montert.
2021	Modernisering	Ny el-tavle for gården
2016	Modernisering	Div. pipeløp i gården rehabilitert 2016.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1900.
Heis til etasjen.
Grunnmur og fundamenter i mur / naturstein. Trolig fundamentert til stabile masser / fast grunn.
Støpt betonggulv.
Saltak i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Bærende teglsteinsvanger med pussede og malte flater. Stukkatur og trekkningsarbeider på fasade mot gate.
Innvendige fellestrapp i smijern. Inntrinn i tre.
Baktrapp i tre.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass / lyddempende egenskaper i malte trerammer fra 2017 mot gate.
Leiligheten har malte vinduer med 2 lags isolerglass i malte trerammer fra 2006 mot indre gårdsrom.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entre og dør til baktrapp med B30 / B305 (branndør) fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Historiske fliser i entre. Keramiske fliser i vaskerom.

Veggflater:
Overflater med malte pusset og malte flater, malt brystpanel.
Veggflater og listverk malt 2022.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og nedsenket malte plater.
Stukkatur / profilert listverk og rosetter i himling i de fleste rom.
Himlinger malt 2023.
Takhøyde i stue = 3,45 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk / ris i 2 stk. historiske fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring er påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i trebjelkelag, med antatt stubbloft.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og 2 soverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspiper.

Det ble i 2016 foretatt rehabilitering av 11 piper.

Tilstandgraden er gitt ut fra alder og visuell observasjon under befaringen.

TG 1 Ildsteder

Beskrivelse

Murt hjørnepeis på kjøkken.
Peis renovert innvendig og peis malt 2023.

Peis med omramming og glassdør i stue fra 2023.

Peiser er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må
utføres av egen fagmann.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale enkle og tofløyet trefyllingsdører. Nyere fabrikkmalte massive fyllingsdører mellom entre / hall og til omkledningsrom.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Speil skyvedørsgarderobe i hall.
Hylle, oppheng og skoskap i entre.
Garderobes i gjestesoverom med oppheng, hyller og skuffer mot indre gårdsrom.
Garderobeskap i gjestesoverom mot indre gård.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp 2018.

Bad pusset opp av SDM BYGG & EIENDOM AS iht. fremvist pristilbud.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 21 mm. Oppkant på membran ved dør er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrist av Type Purus Line i dusjnisje.

Tilstandsrapport



Kontroll av slukrenne

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innmurt flislagt boblebadekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Silestone benkeplate med 2 stk. steinservanter. Underskuffer.
Nisje med glass hylleløsning.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk fuktstyrt vifte fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med malt brystpanel. Flislagte vegger ved nisje for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Opphøyet gulv ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Sår på fliser ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ikke synlig sluk i rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vites ikke om det er montert sluk i rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskemaskin / tørketrommel må fjernes for kontroll om det evnt. er sluk i rom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon i rom.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilluft til vaskerom bør opprettes med f.eks. spalte nederst på dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble ikke gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da vegger ligger mot kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Silestone benkeplate med planlimt vaskekum. Silestone plate over benk.
Kjøkkenøy med Silestone benkeplate med nedfelt Elica induksjon platetopp med kullfilter ventilatorvifte.
Integrert Siemens stekeovn og Micro. Bosch oppvaskmaskin. Kjøl / frys. Motor med skuff med avfallshåntering.

Kjøkken fra 2018.
Schmidt kjøkken.

Hvitevarer ikke testet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc med vegghengt toalett. Servant.
Wc rom pusset opp 2018.

Wc rom pusset opp av SDM BYGG & EIENDOM AS iht. fremvist pristilbud.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen ventilasjon i rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system på bad. Rørfordelerskap for rør i rør plassert i speil skyvedørsgarderobe i hall.
Synlige vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servanter på bad.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig tilluft og oppdriftsventilaskjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.
Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk.
Glasspanelovner i soverom mot indre gårdsrom.
Varmekabler i entre, bad/wc, wc rom og vaskerom.
El. gulvarme med folie / matter i hall, kjøkken, hovedsoverom, soverom mot gate og mellomgang.
Vedfyring med peis på kjøkken og stue.

Det tas ett spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et
autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

V. bereder ca. 200 l. Plassert i skap over vaskesøyle på vaskerom.

Ny kolbe (varmeelement) til varmtvannsbereder montert 2026.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Smarthus system for lys og varme. Styres fra app / bryter.
Elektronisk nøkkelsystem.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plasser i hall.
Hovedsikring og måler plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Deler av el. anlegg er skiftet med el. ledninger, stikk og brytere i perioden 2018.
   Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra Oslo Elektrikere AS. Dato 23.01. 2018.
   Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko.
   Ny jordfeilbryter for v.bereder 2026.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Deler av el. anlegg er skiftet med el. ledninger, stikk og brytere i perioden 2018.
   Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra Oslo Elektrikere AS. Dato 23.01. 2018.
   Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko.
   Ny jordfeilbryter for v.bereder 2026.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme
    ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å
    undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter i mur / naturstein. Trolig fundamentert til stabile masser / fast grunn.
Støpt betonggulv.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
Baktrapp		2		2	
1. etasje	140			140	
SUM	**140**	**7**			
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
Baktrapp		Bod	
1. etasje	Entré, hall, kjøkken, stue, mellomgang, bad / wc, wc, vaskerom, 4 soverom		

Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5 m² i kjeller og 1 bod ca. 2 m² i baktrapp.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte / fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på omtrentlig arealer og ikke eksakte.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk foreskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemelte / godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.
rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innebygde / plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Morten Knoop Sejnæs Knoop	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	81		3	825.8 m²	Ambita Infoland	Eiet

Adresse
Drammensveien 72

Hjemmelshaver
Rake Trine-Lise Norheim, Sejnæs Morten Knoop

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Drammensveien 72	141 / 2538

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Skillebekk.
Beliggenheten gir kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, restauranter, dagligvareforretninger og øvrige bymessige fasiliteter.
Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk fra nærliggende holdeplasser, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen og regionen.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flat tomt. Indre gårdsrom med belegningsstein og noe beplantning. Sykkelskjul m / sykkel ladere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke vist		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S medGAB-registret som datakilde.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DW3889

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Knoop Sejnæs	9578-5999-4-2463818	2026-05-04 20:21:17
Trine-Lise Norheim Rake	9578-5999-4-1802393	2026-05-05 12:08:53

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0261/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 72, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Morten Knoop Sejnæs, Trine-Lise Norheim Rake

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. november 2022

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: 1068649
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SDM Bygg&Eiendom AS pusset opp bad og separat toalett 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SDM Bygg&Eiendom AS lagt sveisemembran.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SDM Bygg&Eiendom AS bygget bad og gjestetoalett.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øystein Trygve Hagen. Peismontør 1 AS. Ny peis satt inn og oppført. 29.09.2023. Dokumenter foreligger.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BK Anegg. Arbeid utført ifbm renoveringa v bakgård- oppdragsgiver er sameiet Drammensveien 72 som også sitter på all dokumentasjjon om hva som er utført.

---

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: Oslo Elektrikere AS. Utført 2018. Beksrivelse: oppgradert det elektriske annlegg. Se samsvarserklæring for beskrivelse.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja. Fullstendig oppgradering utført av sameiet Drammensveien 2024/24.,Alle papirere og dokumentasjon kan inngentes av styret. Kjeller ble totalrehabilitert med nye vinduer, nye boder, nytt støpt gulv mm.

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?

Ja

Beskriv: Jordfeil til vv bereder, men arbeid utført for å reparere dette av sertifisert elektriker & rørlegger. Elektriker: Pål Christian Warhuus. Rørlegger: Henrik Preber Horgen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ytre fasader ble pusset opp i regi av sameiet i 2021. Salg av loft utført 2023. Reseksjonering utført i etterkant av dette. Midler fra salg av loft har blitt benyttet til nedbetaling av fellesgjeld samt betydelig oppgraderin av følgende: I perioden 2023-2026 har portrom, gårdsrom, drenering, el anlegg, brannvarsligsanlegg, trapperom(baktrapper), alle dører, ny heis samt belysning blitt oppgradert i regi av Sameiet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0261/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Trine-Lise Norheim Rake	**2026-05-05**	**Morten Knoop Sejnæs**	**2026-05-04**

Identifikasjon

Trine-Lise Norheim Rake

Identifikasjon

Morten Knoop Sejnæs

Signicat

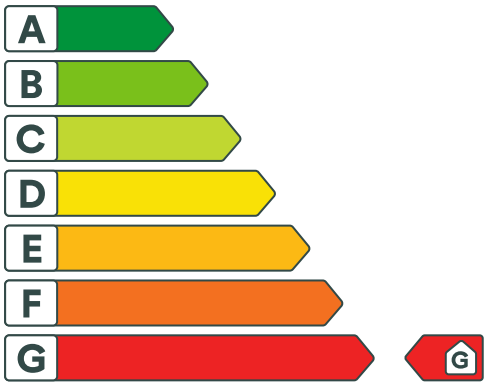
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Drammensveien 72, 0271 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291814**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80492960**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **394,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **394,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 723 kWh**



Drammensveien 72, 0271 OSLO

Detaljering

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



Drammensveien 72, 0271 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0261/26 . Vår ref.: 7152-1-03 Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Drammensveien 72 Sameie
Organisasjonsnr:	996230260
Seksjonseier:	Sejnæs, Morten Knoop
Medeier:	Rake, Trine-Lise Norheim
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Drammensveien 72, 0271 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	211
Bnr.	81

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82403843.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Selskapet har ikke egne husordensregler. Kun gateparkering. Skilt/nøkler bestilles via styret. Utbedring av piper og noe utvendig. Det vil bli innhentet kostnadsoverslag og tiltak må finansieres med lån. Mye informasjon i innkalling og protokoll om planer mht kjeller og loft. Viktig å lese dette. Litt historikk i forhold til dette: Sameierne er klar over og har akseptert at eier av S. 1 har en del særrettigheter som fremgår av avtale om dette, mellom selskapet og eier av S. 1. Opplysninger om dette var tatt inn vedtektene. Dette er senere tatt ut av vedtektene, men avtalen gjelder like fullt. Det er planlagt en reseksjonering av kjellerarealet. Seksjoneringen forutsetter ny sameierbrøk basert på gulvareal og ny fordelingsnøkkel på felleskostnader, etter vedtak på ekstraordinært sameiermøte 16.02.16. Reseksjoneringen trer i kraft dersom samtlige seksjoner har levert inn signert erklæring om samtykke til reseksjonering. Skal selge loft og bygge to bruksenheter som vil gi kapital til sameiet. Planlagt i 2022.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208681915
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 162 107,72
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 6 655,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820868191; Adm. lån 3 - Akonto renter	1 849,29	
Lån nr: 9820868191; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	300,09	
Felleskostnader	3 853,00	
TV/internett	653,00	

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:	1 430,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 769,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	242 087,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208681915
Restsaldo:	252 756,58
Kapitalkostnader:	1 275,48
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252 756,59,-, 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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/John Torgils Vaage, e-post: drammensveien72@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



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7152
SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

Velkommen til årsmøte i SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. februar kl. 09:00 og lukker 14. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7152

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Dette ekstraordinære årsmøtet avholdes kun for at sameiet kan velge ny revisor. Eksisterende revisor PwC har samlet denne virksomheten i nytt selskap, Tell Norge AS. Det er årsmøtet som må velge revisor iht lovkrav. Avstemning vil bli foretatt digitalt uten eget møte, alle seksjoner oppfordres til å delta.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

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.

Styrets innstilling

Styreleder foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

John Torgils Vaage er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Trygve Mathias Holst (seksjon 5) signerer protokollen

Forslag til vedtak

Trygve Mathias Holst er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende revisor PwC samler revisjon av boligselskaper i et nytt selskap, Tell Norge AS. Dette betyr at sameiet må velge en ny revisor. Valg av ny revisor krever vedtak i årsmøtet.

Tell Norge AS vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS og videreføre praksis og rutiner knyttet til revisjonen. Det er mulig å innhente tilbud fra andre selskap som OBOS også har avtale med.

Styret (ved JTV og SJ) har vært i møte med rådgiver i Obos Eiendomsavdeling og fått innspill til valg av revisor. Erfaringen etter revisjon av regnskapene for 2023 og 2024 som ble ekstra omfattende grunnet loftsprosjektet, ble diskutert. Det ble likevel anbefalt å velge Tell Norge AS som ny revisor da dette vil gi en mest mulig sømløs overgang fra PwC.

Styrets innstilling

Tell Norge AS foreslås som ny revisor for sameiet

Forslag til vedtak

Tell Norge AS velges som ny revisor for sameiet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.02.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.02.26
Selskapsnummer: 7152 **Selskapsnavn:** SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

John Torgils Vaage er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trygve Mathias Holst er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Tell Norge AS velges som ny revisor for sameiet

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

Organisasjonsnummer: 996230260
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. februar kl. 09:00 til 14. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

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.

Styrets innstilling
Styreleder foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> John Torgils Vaage er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Trygve Mathias Holst (seksjon 5) signerer protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Trygve Mathias Holst er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Sameiets nåværende revisor PwC samler revisjon av boligselskaper i et nytt selskap, Tell Norge AS. Dette betyr at sameiet må velge en ny revisor. Valg av ny revisor krever vedtak i årsmøtet.

Tell Norge AS vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS og videreføre praksis og rutiner knyttet til revisjonen. Det er mulig å innhente tilbud fra andre selskap som OBOS også har avtale med.

Styret (ved JTV og SJ) har vært i møte med rådgiver i Obos Eiendomsavdeling og fått innspill til valg av revisor. Erfaringen etter revisjon av regnskapene for 2023 og 2024 som ble ekstra omfattende grunnet loftsprosjektet, ble diskutert. Det ble likevel anbefalt å velge Tell Norge AS som ny revisor da dette vil gi en mest mulig sømløs overgang fra PwC.

Styrets innstilling
Tell Norge AS foreslås som ny revisor for sameiet

> **Forslag til vedtak:**
> Tell Norge AS velges som ny revisor for sameiet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll årsmøte 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vaage, John Torgils (20.11.1964), signert 03.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sejnæs, Morten Knoop (23.11.1976), signert 04.07.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2024 I DRAMMENSVEIEN 72 SAMEIE

Sted: I sameiets bakgård, samt deltagelse på Teams (for de som ikke hadde mulighet til fysisk oppmøte).

Tid: Torsdag 26.06.2025 kl 18:00-20:00.

1. KONSTITUERING

Første varsel om årsmøte lagt ut på Vibbo 16.05 med senere oppdateringer. Frist for innmelding av saker 15.06, sakspapirer lagt ut på Vibbo 18.06, i komplett versjon 23.06. Følgende seksjoner stilte: Seksjon 1 (Thor-Olaf Osvold, senior eiendomsforvalter, Urban Jungle AS, deltok på Teams), seksjon 3 (Morten Knoop Sejnæs), Seksjon 4 (Marianne Folkvard), Seksjon 5 (Matthias Holst), Seksjon 6 (Jens-Julius Ramdahl Nygaard, deltok på Teams), Seksjon 7 (Sigurd Ese, deltok på Teams), Seksjon 8 (Sigve Jårvik), Seksjon 9 (John Torgils Vaage og Hilde Benno Vaage), Seksjon 11 (Anna Vestre), seksjon 13 (Sylvi Sollien), seksjon 14 (representert via skriftlig fullmakt til Sigurd Ese). Seksjon 2, 10 og 12 var ikke representert på møtet.

A) Valg av møteleder

Vedtak: John Torgils Vaage velges som møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Alle seksjoner representert på møtet (inkludert seksjon 14 representert ved fullmakt) godkjennes som stemmeberettigede.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Vedtak: John Torgils Vaage velges til å føre protokoll, Morten Knoop Sejnæs velges til å ko-signere.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak: Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

A) Årsrapport for 2024

Årsrapporten ble gjennomgått. Det ble påpekt at det er viktig å få reparert gjenstående skader/restanser (jfr. bl.a. oversikt utarbeidet av prosjektleder). Det er også tilkommet nye skader som skyldes all aktiviteten som blant annet innebærer frakt av materiell og flyttelass i trappeoppgang. Sameiet har angivelig tidligere praktisert en ordning med betaling av et fast beløp for å håndtere slike skader fortløpende, og at dette er noe man kunne vurdere fremover.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsrapport for 2024. Styret ser til at gjenstående skader blir håndtert.

11 av 11 seksjoner stemte for

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vaage, John Torgils (20.11.1964), 03.07.2025
- Sejnæs, Morten Knoop (23.11.1976), 04.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

B) Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Innkrevde felleskostnader i 2024 var betydelig økt sammenlignet med året før, noe som skyldes helårseffekten av økning i innkrevde felleskostnader fra september 2023 (+41%), samt ny kollektiv TV/fiberavtale for boligseksjonene fra medio 2023 (med Telenor). På driftsiden var det økte kostnader til byggforsikring og kommunale avgifter, samt noe på drift og vedlikehold og energi/fyring (delvis engangskostnader relatert til byggeprosjektet). Finanskostnadene skyldes rentekostnader på lån for å finansiere rehabiliteringstiltak i fellesareal.

Budsjett for 2025 ble gjennomgått. Styret vil innhente tilbud fra alternative forsikringsselskap for å se om det er noe vesentlig å spare her, men vil avvente en slik gjennomgang til alle tiltak i fellesareal er ferdigstilt (etter råd fra «forsikringskonsulent»). Det er budsjettert med økte kostnader til kollektiv TV/fiberavtale med Telenor. Denne kan foreløpig ikke endres grunnet bindingstiden på eksisterende avtale som innbefatter installering av nytt fiberanlegg i bygget. Styret vil se på muligheten for å konvertere til en ren fiber/internettavtale så fort dette lar seg gjøre da det er flere som har signalisert at de ikke benytter TV-delen av dagens avtale. På lengre sikt kan det være aktuelt å hente inn tilbud fra alternative leverandører, som Homenet, som har fiber i nabobygget Drammensveien 70 (Homenet trenger kun å koble seg til eksisterende anlegg i bygget). Installering av felles vannmåler kan også være aktuelt da dette, ifølge sameiets prosjektleder, kan gi en betydelig reduksjon av de kommunale avgiftene. Økte kostnader til Drift og vedlikehold innbefatter servicavtale for heis som belastes seksjonene etter egen brøk. Seksjon 6 foreslo at sameiet bygget opp en likviditetsbuffer for å kunne håndtere fremtidige vedlikeholdskostnader, man ble enige om å utsette diskusjon om dette til man er kommet i mål med eksisterende tiltak (neste årsmøte).

Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

11 av 11 seksjoner stemte for

3. GODTGJØRELSE FOR STYRET

Vedtak: Årsmøtet godkjenner godtgjørelse for styret på 30.000 NOK.

11 av 11 seksjoner stemte for

4. VALG AV STYREMEDLEM

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak: Marianne Folkvard velges som ordinært styremedlem i 2 år (til ordinært årsmøte som avholdes våren 2027).

11 av 11 seksjoner stemte for

5. ANDRE SAKER

A) Gjenstående tiltak (rehabilitering av bakgård og portrom med mer)

Det ble gitt en gjennomgang av status for gjenstående tiltak i bakgård og portrom. Bakgården er på det nærmeste ferdig, bortsett fra noen mindre tiltak som skifte av tre kjellervinduer (der det er satt opp rist) og elektrisk tilkobling av pumpe i drenskum og lamper/ stikkontakter i sykkelskur. Dreneringen i bakgården som ble gjennomført sommeren 2023, måtte reetableres da den viste seg å ikke være fagmessig utført. Ekstrakostnadene for etablering av ny drenering, er avtalt dekket av

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vaage, John Torgils (20.11.1964), 03.07.2025
- Sejnæs, Morten Knoop (23.11.1976), 04.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

ansvarlig entrepenør slik at sameiet ikke skal bli skadelidende. Det er etablert to nye drenskummer i bakgården. Drenskummen nærmest den ene husveggen er dypest og har en egen pumpe som pumper vannet over til drenskummen i midten av bakgården, som igjen er tilkoblet den ene bunnledningen i bygget (felles for avløp/kloakk og overvann fra takrennene). I forbindelse med dette arbeidet fant man at byggets avløpsrør som tømmer seg i kommunalt rør i Leiv Eirikssonsgate, var i såpass dårlig forfatning at dette måtte skiftes ut. Dette arbeidet viste seg mer omfattende enn opprinnelig forutsatt da avløpsrøret var lagt dypt i terrenget. En analyse av massen, som er på kommunal grunn, viste forurensning og måtte iht kommunale krav skiftes ut i sin helhet. Det lå også flere rør og høyspentkabler nedgravd i bakken som kommunen ikke hadde oversikt over, som kompliserte arbeidet. Bunnledningene inne i bygget er fremdeles i tilfredsstillende tilstand slik at det ble anbefalt å utføre en rehabilitering med innlegging av strømper. Dette er en mye rimeligere løsning enn om man måtte ha skiftet ut også disse, som ville ha implisert tilgang via kjellergulvet. Styret ga aksept for rehabilitering av bunnledninger og skifte av avløpsrør selv om tiltaket ikke er budsjettert inn som en del av loftsprosjektet, og derfor må regnes inn som en tilleggsutgift (på fjorårets årsmøte ble det estimert en samlet gjeld for sameiet på 4,2 mill etter sluttføring av loftsprosjektet). En skade i yttervegg mot Leiv Eirikssons gate som antagelig har ført til fuktinngang i kjelleren, er også reparert. Det skulle dermed ikke være behov for drenering av yttervegg som informert om på fjorårets årsmøte. Styret planlegger for at sameiet skal kunne klare seg med eksisterende lån, bortsett fra at det er usikkert hva rehabilitering av portrommet vil koste. Styret avventer ferdigstilling av portrommet inntil man har full oversikt over hva resterende tiltak vil koste, men forutsetter at også portrommet må settes i stand i henhold til plan.

Vedtak: Årsmøtet tar informasjonen til etterretning.

10 av 11 seksjoner stemte for (det ble ikke avklart om seksjon 11 støttet dette vedtaket)

B) Husordensregler

Husordensreglene ble kort gjennomgått.

Vedtak. Årsmøtet vedtar forslag til reviderte husordensregler for sameiet.

11 av 11 seksjoner stemte for

C) Administrasjonsavtale/ IN-ordning for sameiet

Det ble gjort en kort gjennomgang av administrasjonsavtalen og implikasjoner for den enkelte seksjon. Det ble spørsmål om hvor mye dette ville koste den enkelte seksjon og hvilken risiko et solidarisk ansvar ville innebære. Det ble påpekt at risikoen her ligger på de seksjonene som faktisk velger å betale ned sin andel av fellesgjelden, noe som er helt frivillig. De seksjonene som ikke velger å betale ned egen gjeld, får uendrede betingelser sammenholdt med dagens situasjon.

Vedtak. Årsmøtet vedtar administrasjonsavtale (IN-ordning) for sameiet. Sameiets vedtekter revideres i overenstemmelse med dette.

10 av 11 seksjoner stemte for, 1 seksjon stemte blankt (seksjon 11)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vaage, John Torgils (20.11.1964), 03.07.2025
- Sejnæs, Morten Knoop (23.11.1976), 04.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

D) Forslag til reviderte vedtekter

Forslag til revidering av vedtektene ble gjennomgått. Se innkallingen for en detaljert beskrivelse av foreslåtte endringer.

Vedtak. Årsmøtet vedtar forslag til reviderte vedtekter for sameiet.

11 av 11 seksjoner stemte for

E) Bruk av nøkkelbrikker og kode på sameiets fellesdører

Policy for bruk av nøkkelbrikker vs kode ble diskutert. Det ble kommentert at det er praktisk å benytte kode i stedet for nøkkelbrikke, og at det kan være et salgsargument med en helt nøkkelfri leilighet. En votering av styrets forslag om å benytte kode, viste at dette ikke hadde flertall. Seksjon 3 fremmet et alternativt forslag om å undersøke hva det ville koste å få Siedle til å skifte kode med jevne mellomrom, før man tar en endelig beslutning.

Vedtak. Styret undersøker om Siedle kan komme og skifte felles kode med regelmessig mellomrom og hva dette vil koste, før det tas en endelig beslutning.

5 av 11 seksjoner stemte for (seksjon 3, 5, 8, 11, 13, antall blanke stemmer og motstemmer ble ikke endelig avklart).

F) Planer for oppsetting av balkong i bakgården for seksjon 6 og 9

Seksjon 6 informerte kort om bakgrunnen for ønske om oppsetting av balkong mot bakgård og om to aktuelle tilbud innhentet i samarbeid med seksjon 9. Seksjon 3 kommenterte at en balkong i etasjen over ville gjøre det enda mørkere i hjørnet der deres kjøkken er plassert, og at det fra deres side ville være ønskelig med en fransk balkong i 1. etasje for å åpne litt ut mot bakgården. Det var ingen umiddelbare motforestillinger mot dette. Seksjon 11 kommenterte at balkongene ut mot Leiv Eirikssons gate i 3. og 4. etasje fungerer som rømningsvei for de to midtseksjonene (seksjon 8 og 11) og derfor er å anse som sameiets ansvar, i motsetning til øvrige balkonger.

Vedtak. Årsmøtet vedtar at seksjon 6 og 9 kan gå videre med planer om oppsetting av balkong i bakgård. Seksjonene dekker alle kostnader knyttet til dette.

11 av 11 seksjoner stemte for

G) Status for bruk av areal i kjeller og første etasje seksjon 1

Det ble gitt en kort orientering om status for dialogen med eier og leietaker av seksjon 1. Det ble fremhevet at leietaker har gjort viktige tiltak og tilpasninger som har redusert ulempene for øvrige seksjoner. Folkvard fremhevet den gode dialogen med eier ved Thor-Olaf Osvold.

Vedtak: Årsmøtet tar informasjon til etterretning. Det forutsettes at styret følger opp dialogen med eier og leietager av seksjon 1.

11 av 11 seksjoner stemte for

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vaage, John Torgils (20.11.1964), 03.07.2025
- Sejnæs, Morten Knoop (23.11.1976), 04.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte for 2024 i Drammensveien 72 Sameie
avholdes torsdag 26.06.2025 kl. 18 i bakgården

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport for 2024
   - **B)** Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **VALG AV STYREMEDLEMMER**
   - **A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år

5. **ANDRE SAKER**
   - **A)** Gjenstående tiltak (rehabilitering av bakgård og portrom med mer)
   - **B)** Husordensregler
   - **C)** Administrasjonsavtale/ IN-ordning for sameiet
   - **D)** Forslag til reviderte vedtekter
   - **E)** Bruk av nøkkelbrikker og/eller koder på sameiets fellesdører
   - **F)** Ønske om balkong i bakgården for seksjon 6 og 9
   - **G)** Status for bruk av areal i kjeller og første etasje seksjon 1

Oslo, 17.06.2025
Styret i Drammensveien 72 Sameie

John Torgils Vaage Marianne Folkvard Sigve Jårvik

2A) ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Torgils Vaage	Drammensveien 72
Styremedlem	Marianne Folkvard	Drammensveien 72
Styremedlem	Sigve Jårvik	Drammensveien 72
Varamedlem	Sigurd Ese	Drammensveien 72

Generelle opplysninger om Drammensveien 72 Sameie
Sameiet består av 14 seksjoner, hvorav to er opprettet på loftet i februar 2023. Disse loftseksjonene har vært under ombygging fra loft til bolig i et felles utbyggingsprosjekt. Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig 30.01.2025. Den ene loftseksjonen (13) fikk midlertidig brukstillatelse allerede i juli 2024, begge seksjoner fikk aktivert sameiets TV/bredbånd-abonnement i august, og seksjon 13 ble tatt i bruk som bolig i september. Endelig oppgjør for loftet ble, for begge loftseksjonene, gjennomført i september med utbetaling av siste del av kjøpesummen (50% fratrukket sameiets andel av tak og heis). Loftseksjonene betaler sin andel av sameiets fellesutgifter fra 1. oktober 2024 og deltar på ordinært årsmøte for 2024. Loftseksjonene er enda ikke registrert i Obos' system, og fellesutgiftene må etterfaktureres når dette er effektuert.

Drammensveien 72 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 230 260, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 81

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Drammensveien 72 Sameie har ingen ansatte.

Informasjon om boligselskapet og boforhold kan finnes på Vibbo.no, inkludert oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Ana Mervin. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styrets sammensetning ble endret på ordinært årsmøte avholdt i mai 2024. I innkalling og protokoll til fjorårets årsmøte er det opplyst at John Torgils Vaage (styreleder), Sigve Jårvik (styremedlem) og Sigurd Ese (varamedlem) ble valgt for 2 år til vår 2027.***Dette er feil, det skulle stått vår 2026***. Siste styremedlem Marianne Folkvard var ikke på valg i

2024. Gammelt og nytt styre har gjennom 2024 hatt fokus på sluttføring av loftprosjektet og rehabilitering av fellesarealer. I løpet av 2024 er det gjennomført 2 ordinære styremøter (08.05 og 05.11), i tillegg til diverse møter/kommunikasjon med sameiets prosjektleder (Ketil Sand), kjøperne (Jo Sæther og John Myhrvold), juridisk rådgiver (Knut Hodneland), diverse leverandører med mer. I det følgende er angitt viktige arbeidsoppgaver og milepæler i 2024:

1. I første del av 2024 hadde styret fokus på oppfølging og ferdigstillelse av de tiltak i fellesareal som det var avtalt at Håndverkeriet ved kjøperne skulle gjennomføre (ref standardkontrakt inngått 29.06.2023). Som informert om på fjorårets årsmøte, fikk sameiet en likviditetsutfordring grunnet begrenset lånemulighet for Sameiet gjennom Obos-banken, dette ble håndtert med privat låneopptak fra medlemmer av styret (til samme rentebetingelser som for lån i Obos-banken). Grunnet manglende likviditet ble det besluttet å ikke gjennomføre planlagte tiltak i bakgård og portrom før endelig oppgjør for loftet var gjennomført.
2. Heis ferdig installert og godkjent i juni.
3. Lydmåling i regi av Multiconsult i september for å teste lydisolering i etasjeskille mellom loftet og underliggende seksjoner. Måleresultatene viste at skille-konstruksjonene tilfredsstiller grenseverdier for luft- og trinnlydisolasjon mellom boenheter, angitt i NS 8175:2012 for klasse C. Målingen ble gjennomført fra seksjon 13 til rom i seksjon 10 og 11. Etter å ha konsultert rådgiver i Multiconsult samt sameiets prosjektleder (Ketil Sand), besluttet styret at det ikke var nødvendig å gjennomføre lydmåling fra seksjon 14 da gulvkonstruksjonen er den samme i begge loftsleilighetene. Det er vanlig å foreta lydmåling på et representativt utvalg av leiligheter og rom.
4. Oppmåling av endelig areal for de to nye seksjonene på loftet, for å fastsette endelige nøkler for fordeling av fellesutgifter. Oppmålingen ble utført med 3D-teknikk av firmaet EK-takst da det var vanskelig å fastsette korrekt areal for seksjon 13 med vanlig målemetode.
5. Endelig oppgjør for kjøp av loft med utbetaling av siste del av kjøpesummen i september. Loftseksjonene betaler sin forholdsmessige andel av fellesutgifter fra 1. oktober 2024 (etterfaktureres når registrert i Obos' system).
6. Sameiets prosjektleder har bistått aktivt hele veien og har også gjennomført en sluttbefaring av tiltak gjennomført i byggets innvendige fellesareal sammen med Myhrvold.

Andre saker

7. Alle seksjoner fikk tilbud om nyeste versjon av Telenors ruter i forbindelse med at loftseksjonene ble inkludert i fellesavtalen for TV/fibernett.
8. Det ble ikke gjennomført dugnad i 2024 grunnet pågående rehabiliteringsarbeid.
9. Det er innmeldt skader til Sameiets forsikringsselskap (Gjensidige) i forbindelse med et uhell under oppføring av en tung ståldrager i seksjon 10. Dette ga sprekker i underliggende seksjon 7.
10. Det ble også innmeldt en skade i forbindelse med en lekkasje/retur av kloakk på toalett hos seksjon 6. Dette skyldes muligens svak helningsvinkel for avløpsrør inne i leiligheten, samt en lengre periode uten aktiv bruk. I tillegg kan det være et problem med fellesrør som er av eldre dato og utsatt for rust (rørene inne i leiligheten er skiftet ut i forbindelse med en tidligere rehabilitering).

Fremtidige planer:

11. Styret har fokus på sluttføring av gjenstående arbeid i bakgård og portrom, samt utbedring av påførte skader i enkelte seksjoner. Dette arbeidet har avdekket et akutt behov for rehabilitering av bunnledninger og felles avløpsrør ut i kommunal rørledning i Leiv Eirikssonsgate.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsrapport for 2024.

Votering

2B) ÅRSREGNSKAP FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i punkt om budsjett for 2025.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.
Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til budsjett for 2025
Budsjettet for 2025 fremgår av separat fil da dette ikke inngikk i årsregnskapet signert av styret. Budsjettet reflekterer underliggende drift, samt finanskostnader knyttet til eksisterende gjeld og til et utvidet lån som er nødvendig for ferdigstillelse av arbeid i bakgård/portrom og utbedring av bunnledninger og avløpsrør til kommunal rørledning. Det er en viss usikkerhet knyttet til kostnadsoverslaget for de tiltak som enda ikke er ferdigstilt, dette vil det bli orientert om på årsmøtet. Som det fremgår av budsjettet, forventes sameiet å gå med et underskudd på ca 105 tusen for inneværende år dersom det ikke gjøres nødvendige tiltak (økte felleskostnader). Styret avventer vedtak på årsmøtet om en eventuell innføring av en administrasjonsavtale/IN-ordning (Sak 5C), samt registrering av de to nye loftseksjonene og fordeling av fellesgjeld med tilhørende finanskostnader, før det tas en endelig vurdering av behov for korrigerende tiltak.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Votering

3) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen foreslås videreført på samme nivå som tidligere (30.000 NOK).

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner godtgjørelse for styret på 30.000.

Votering

4) VALG AV STYREMEDLEMMER

Det er styrets oppfatning at det er viktig med kontinuitet i styret mens loftprosjektet fortsatt pågår. Marianne Folkvard (seksjon 4) som er på valg, har sagt seg villig til å fortsette som ordinært styremedlem.

4A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret innstiller på følgende vedtak:

Marianne Folkvard velges som ordinært styremedlem i 2 år (til ordinært årsmøte som avholdes våren 2027).

Votering

5) ANDRE SAKER

5A) Gjenstående tiltak (rehabilitering av bakgård og portrom med mer)

Styret informerer om status for arbeid i bakgård og portrom med mer. Dette arbeidet har avdekket et akutt behov for rehabilitering av bunnledninger og felles avløpsrør ut i kommunal rørledning i Leiv Eirikssonsgate, dette er under effektuering.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning.

Votering

5B) Husordensregler.

Sameiets styre vedtok i 2016 et sett med husordensregler som ble distribuert til alle sameiere per epost. Dessverre har disse husordensreglene ikke vært tilstrekkelig godt

kjent da det på et tidligere årsmøte har blitt stilt spørsmål ved om sameiet har et gyldig sett med husordensregler. Styret har revidert husordensreglene fra 2016 og sammenholdt med et uferdig endringsforslag fra tidligere styre fra 2020. årsmøtet bes ta stilling til en revidert versjon av husordensreglene.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet vedtar reviderte husordensregler for sameiet.

Votering

5C) Administrasjonsavtale/ IN-ordning for sameiet

En IN-ordning kalt administrasjonsavtale av OBOS, innebærer at den enkelte seksjon vil kunne avtale nedbetaling av egen andel av fellesgjelden, og derigjennom redusere månedlige felleskostnader svarende til løpende lånekostnader tilknyttet egen seksjon. Dette kan være gunstig for alle boligseksjoner som kan søke lån med sikkerhet i egen bolig, dvs til betydelig bedre rentebetingelser enn det sameiet kan oppnå. Sameiet kan ikke stille sikkerhet i bygningsmassen, det er derfor begrenset hvor mye lån et sameie kan pådra seg. En administrasjonsavtale fratar ikke den enkelte seksjonseier(e) for et helhetlig ansvar for sameiets fellesgjeld, dersom en eller flere av de andre seksjonene skulle misligholde gjelden. Denne risikoen anses imidlertid som lav gitt begrensning på fellesgjeldens størrelse, samt at seksjonseiere som vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan pålegges å selge egen seksjon (ref. § 16 om mislighold i sameiets vedtekter).

Det er en engangskostnad for etablering av en administrasjonsavtale hos OBOS på 26.500 NOK. I tillegg kommer en årlig avgift for drift av ordningen (8.000 NOK). Før en administrasjonsavtale kan komme på plass, krever Obos at følgende inntas i sameiets vedtekter:

> ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjons-avtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet vedtar administrasjonsavtale (IN-ordning) for sameiet. Sameiets vedtekter i revideres i overenstemmelse med dette.

Votering

5D) Forslag til reviderte vedtekter

Vedtektene foreslås endret for å ivareta tre forhold:

- Husordensregler: Det foreslås inntatt en setning under §2 om at Sameiet har fastsatt et eget sett med husordensregler vedtatt på årsmøtet 26.06.2025. Dette forutsetter at årsmøtet gir sin tilslutning til styrets innstilling under sak 5B, eventuelt en tilpasning til denne.

- Fordeling av fellesutgifter: Det foreslås at sameiebrøken spesifiseres i vedtektene. Det er en betydelig forskjell mellom tinglyst sameierbrøk for seksjon 13 og 14, som baseres seg på opprinnelig godkjent arkitekttegning, og endelig oppmålt areal (Seksjon 13: Oppmålt areal 197 m2 vs. 180 m2 på arkitekttegning; Seksjon 14: 205 m2 vs. 187 m2). Dersom man skulle rette opp i tinglyst sameiebrøk, ville det kreve en ny tinglyst reseksjonering og ikke helt ubetydelige kostnader for sameiet. Saksbehandler i PBE har anbefalt at sameiet spesifiserer korrekte fordelingsnøkler i sameiets vedtekter, og styret anbefaler en slik løsning. Nøklene for 13 og 14 inkluderer fellesareal som de to loftseksjonene har eksklusiv bruksrett til i repos/entre i 5. etasje, men som ikke vil inngå i tinglyst sameiebrøk. Dette arealet er målt til 17,3 m2 og fordeles likt mellom de to loftseksjonene slik at samlet areal som fellesutgiftene beregnes ut fra, er på hhv. 206 og 214 m2 for seksjon 13 og 14. Det kan også anføres at det er konstatert et oppmålingsavvik på mer enn 2% for seksjon 6 i forbindelse med salg i 2024. Ny oppmåling med 3D-avvik bekreftet at tidligere oppmåling har overvurdert arealet for seksjon 6, 9 og 12 med ca 5-6 m2. Styret har vurdert hvorvidt det skulle gjennomføres en kontrollmåling av alle seksjoner i sameiet med 3D-teknikk for å korrigere for eventuelle tidligere feilmålinger, men har foreløpig besluttet å avvente dette for å begrense nye kostnader for sameiet. Følgende arealbaserte brøker foreslås inntatt i vedtektene:
  - Seksjon 1 426 m2 16,44 %
  - Seksjon 2 77 m2 2,97 %
  - Seksjon 3 141 m2 5,44 %
  - Seksjon 4, 7, 10 205 m2 7,91 %
  - Seksjon 5 107 m2 4,13 %
  - Seksjon 6, 9, 12 195 m2 7,53 %
  - Seksjon 8, 11 110 m2 4,25 %
  - Seksjon 13 206 m2 7,95 %
  - Seksjon 14 214 m2 8,26 %

- Administrasjonsavtale (IN-ordning): Under forutsetning av at sameiet vedtar å inngå en administrasjonsavtale med Obos, inkluderes teksten som Obos krever i vedtektenes §3 (kfr sak 5C).

- I tillegg foreslås et par setninger i §3 sløyfet. Disse omtaler fordeling av fellesutgifter og inntekt fra salg av loftet for de to nye loftseksjonene som ikke lenger anses som aktuelle, da oppgjør for salg av loft ble gjennomført i 2024.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet vedtar forslag til reviderte vedtekter.

Votering

5E) Bruk av nøkkelbrikker og kode på sameiets fellesdører

Det er installert elektronisk lås på fellesdører i sameiet, ved hovedinngang, port og bakgård, samt ned til kjelleren. Siedle har programmert en felleskode på disse dørene, som kun er distribuert til enkelte seksjoner i sameiet. Dersom denne koden skal distribueres til alle seksjoner, vil det gi mindre kontroll på hvem som tar seg inn i bygget enn ved bruk av nøkkelbrikke, som logges i systemet. Dersom kode skal benyttes på generell basis, er det anbefalt å skifte denne med jevne mellomrom, men styret anser at det er lite aktuelt å avtale at Siedle skal stå for dette fremover med den ekstrakostnad det innebærer. Styreleder har fått opplæring i bruk av Siedle-systemet, som imidlertid er ganske tungvint i bruk og som krever lokal innlogging i Siedle-systemet (ikke tilgjengelig over internett). Styret har diskutert policy og anbefaler at sameiet baserer seg på bruk av kodebrikke og ikke utlevering av felles kode til sameiets fellesdører. Det er mulig å gi seksjoner som trenger det, flere kodebrikker. Kode kan gis ut i spesielle tilfelle, men forutsettes forøvrig ikke benyttet til vanlig.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet vedtar en policy om at nøkkelbrikker (og ikke felles kode) benyttes til å åpne sameiets fellesdører.

Votering

5F) Planer for oppsetting av balkong i bakgården for seksjon 6 og 9

Nye eiere av seksjon 6 har tatt initiativ til oppsetting av balkong i bakgård tilsvarende de som er satt opp av andre seksjoner i bakgården (seksjon 4, 7, 10, samt seksjon 12 i fjerde etasje samme side). Seksjon 9 er forespurt om å være med på dette da det er en fordel om dette gjøres samtidig for begge seksjoner. Det er innhentet tilbud fra to firmaer som har spesialisert seg på oppsett av balkonger. I henhold til tidligere føringer, forutsettes den enkelte seksjon å stå for alle kostnader for søknad og oppsetting, samt senere vedlikehold av alle balkonger i bakgård (dette gjelder alle balkonger som ikke er blant de fire opprinnelige ut mot Leiv Eirikssonsgate). Styret har ikke tatt stilling til denne saken da styreleder anses å ha en egeninteresse i saken.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar/vedtar ikke at seksjon 6 og 9 kan gå videre med planer om oppsetting av balkong i bakgård. Seksjonene dekker alle kostnader knyttet til dette.

Votering

5G) Status for bruk av areal i kjeller og første etasje seksjon 1

Styret har vært i dialog med eier og leietager (Hopstock helse, Summit) av seksjon 1 vedrørende bruksendring av disse arealene til helserettet virksomhet inkludert opptrening. Det har vært flere klager fra sameiere på støy og vibrasjoner fra treningsapparater og en ny golfsimulator som i noen tilfelle har foregått langt utover natten utenfor senterets åpningstid. Det har også vært et tilfelle der personer på treningssenteret har tatt seg ut i bakgård via rømningsvei i kjeller og hovedtrappen. Leietager har gjort flere tiltak inkludert sikret kjellerdør med lås som krever egen nøkkel for å kunne åpnes, flyttet eller sikret apparater for å redusere vibrasjon, og midlertidig stengt golfsimulator til det er gjort tilstrekkelig lyddempning. Det er også fokus på adgangskontroll inn til senteret og at man ikke kan ta seg inn der etter åpningstiden (kl 22).

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet tar informasjon til etterretning. Det forutsettes at styret følger opp dialogen med eier og leietager av seksjon 1.

Votering

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	970 496	705 284	0	0
Salg loftsareal		0	2 372 475	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**970 496**	**3 077 759**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	0	0
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 125	-9 875	0	0
Forretningsførerhonorar		-51 948	-49 400	0	0
Konsulenthonorar	6	-1 656	-5 731	0	0
Drift og vedlikehold	7	-37 001	-15 691	0	0
Forsikringer		-168 260	-151 760	0	0
Kommunale avgifter	8	-289 065	-249 290	0	0
Energi/fyring		-42 881	-23 365	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-82 827	-85 082	0	0
Andre driftskostnader	9	-43 801	-49 879	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-758 794**	**-674 303**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**211 702**	**2 403 456**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 604	24 544	0	0
Finanskostnader	11	-469 736	-80 361	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-442 131**	**-55 817**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-230 429**	**2 347 639**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-230 429	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 347 639		

Transaksjon 09222115557548819467 Signert JTV, MF, SJ

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		351	109
Forskuddsbetalte kostnader		17 746	18 329
Andre kortsiktige fordringer	12	64 644	3 137 278
Driftskonto OBOS-banken		13 239	98 421
Driftskonto OBOS-banken II		302 331	2 076
SUM OMLØPSMIDLER		**398 311**	**3 256 213**
SUM EIENDELER		**398 311**	**3 256 213**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 201 258	-3 970 829
SUM EGENKAPITAL		**-4 201 258**	**-3 970 829**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 952 288	4 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 952 288**	**4 270 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 987	6 861
Leverandørgjeld		5 115	386 391
Påløpte renter		1 186	26 954
Annen kortsiktig gjeld	15	1 626 993	2 536 836
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 647 281**	**2 957 042**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**398 311**	**3 256 213**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.06.2025
Styret i Sameie Drammensveien 72

John Torgils Vaage Marianne Folkvard Sigve Jårvik

Transaksjon 09222115557548819467 Signert JTV, MF, SJ

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

Felleskostnader	886 941
TV/Internett	73 002
Heis	10 553
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**970 496**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

Transaksjon 09222115557548819467 Signert JTV, MF, SJ

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 656
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 656**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 448
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 553
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 001**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-212 486
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-73 587
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-289 065**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 493
Renhold ved firmaer	-33 915
Andre fremmede tjenester	-246
Andre kontorkostnader	-840
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-43 801**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonti i OBOS-banken	4 098
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 539
Renteinntekter lofssalg	6 420
Andre renteinntekter	547
SUM FINANSINNTEKTER	**27 604**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-309 904
Renter kortsiktige lån, innfridd i 2024	-159 714
Andre rentekostnader	-118
SUM FINANSKOSTNADER	**-469 736**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader seksjon 13 og 14	44 091
Heiskostnader 2024	10 553
Andre kortsiktige fordringer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**64 644**

Transaksjon 09222115557548819467 Signert JTV, MF, SJ

NOTE: 13
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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 en negativ arbeidskapital på kr 1 248 970,-.
Dette skyldesde arbeidene/rehabilitering som er blitt utført de siste årene. Sameiets likviditet sikres gjennom en planlagt kapitalinnhenting i 2025 og økte inntekter på grunn av felleskostnadene fra de to nye seksjonene

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: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 270 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 317 712	
		-2 952 288
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 952 288**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Salg loftsareal, utestående arbeider i bakgård og portrom	-1 626 993
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 626 993**

Transaksjon 09222115557548819467 Signert JTV, MF, SJ

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548819467

Dokument

7152 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2025-06-06 12:37:24 CEST (+0200) av
Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt 2025-06-12 10:51:15 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

John Torgils Vaage (JTV)
jtvaage@gmail.com
+4799 71 38 89
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "John Torgils Vaage"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-05-11 18:38:23 CEST (+0200)
Signert 2025-06-09 23:31:20 CEST (+0200)

Marianne Folkvard (MF)
mariannef@hotmail.no
+495 09 86 97
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Marianne Folkvard"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-06-17 15:01:26 CEST (+0200)
Signert 2025-06-06 13:59:24 CEST (+0200)

Sigve Jårvik (SJ)
sigve.jarvik@gmail.com
+445 02 06 03
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Sigve Jårvik"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-08-30 23:56:34 CEST (+0200)
Signert 2025-06-12 10:51:15 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548819467

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Til årsmøtet i Sameie Drammensveien 72

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Drammensveien 72 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

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

Oslo, 17. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	970 496	705 284	915 852	1 135 206
Salg loftsareal		0	2 372 475	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**970 496**	**3 077 759**	**915 852**	**1 135 206**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	−4 230	−4 230	−4 230	−4 230
Styrehonorar	4	−30 000	−30 000	−30 000	−30 000
Revisjonshonorar	5	−7 125	−9 875	−11 000	−10 000
Forretningsførerhonorar		−51 948	−49 400	−53 312	−53 000
Konsulenthonorar	6	−1 656	−5 731	−11 000	−15 000
Drift og vedlikehold	7	−37 001	−15 691	−22 000	−70 000
Forsikringer		−168 260	−151 760	−162 596	−190 000
Kommunale avgifter	8	−289 065	−249 290	−294 102	−300 000
Energi/fyring		−42 881	−23 365	−25 000	−25 000
TV-anlegg/bredbånd		−82 827	−85 082	−76 295	−106 018
Andre driftskostnader	9	−43 801	−49 879	−55 000	−55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**−758 794**	**−674 303**	**744 535**	**−858 248**
DRIFTSRESULTAT		**211 702**	**2 403 456**	**171 317**	**276 958**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 604	24 544	0	30 000
Finanskostnader	11	−469 736	−80 361	−500 000	−412 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**−442 131**	**−55 817**	**−500 000**	**−382 800**
ÅRSRESULTAT		**−230 429**	**2 347 639**	**−328 683**	**−105 842**

HUSORDENSREGLER

for Drammensveien 72 Sameie

0271 Oslo

Vedtatt i årsmøte den 26. juni 2025

§1 Formål

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og har til hensikt å sikre trivsel blant beboerne i Drammensveien 72. Alle har ansvar for at husordensreglene blir etterfulgt. Eiere av seksjoner som leies ut, plikter å videreformidle gjeldende husordensregler til sine leietakere.

§2 Bruk av seksjoner

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og for at alle som gis adgang til egen bolig eller fellesareal, ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§3 Ro

Alle skal opptre hensynsfullt, slik at andre beboere ikke forstyrres. Bruk av radio, TV, musikkinstrumenter, musikkanlegg osv. må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for naboer, og tar hensyn til at det er lytt i gården.

Ved eventuelle selskapeligheter, skal naboer varsles senest 3 dager i forveien. Ved selskapelighet **etter klokken 23:00,** må det tas ekstra hensyn til de andre beboerne.

Hamring, banking eller støyende arbeider må ikke finne sted **etter klokken 21.00**. Enhver beboer har krav på nattero i tiden klokken 23:00 – 07:00.

Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager.

§4 Fellesarealer

Ved bruk av fellesarealer, som for eksempel bakgården, skal området ryddes etter bruk.

Røyking er ikke tillatt i sameiets fellesareal inkludert trapperom og kjeller.

Felles inngangsdører fra gaten og bakgården, samt porten inn til bakgården, **skal holdes lukket og låst** hele døgnet.

Heisen er beregnet for persontransport. Alle har ansvar for at denne blir benyttet slik at den ikke påføres skade. Dørene skal ikke blokkeres eller utsettes for unødvendig makt. Heisen skal ikke fylles med større gjenstander som møbler og lignende, som må fraktes med trappen.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den beboeren som forvolder skaden. Dersom dette er forårsaket av leietagere som flytter ut, er det seksjonseier som står ansvarlig overfor sameiet.

Vinduer i felles trappeoppganger skal ikke stå åpne om natten.

Trappeoppganger og fellesareal i kjeller skal holdes fri for uvedkommende gjenstander for å sikre frie rømningsveier i en nødssituasjon og lette arbeidet til redningsmannskap. Dette gjelder også arealet i bunn av hovedtrapp som er rømningsvei for seksjon 1.

Det er ikke tillatt å benytte andre navneskilt på ringetablå og postkasse enn den type styret til enhver tid bestemmer.

§5 Bakgården

Bakgården er til felles benyttelse, alle har et ansvar for at den holdes i orden og ikke forsøples. Større selskaper er ikke lov uten at det er gitt tillatelse fra styret da det er flere seksjoner som har soverom ut mot bakgården. Dersom det gis slik tillatelse, må området ryddes innen neste formiddag.

§6 Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at dette ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

§7 Søppel

Alle plikter å holde det ryddig rundt søppelkassene. Det er kun vanlig husholdningsavfall og papir som skal kastes i containerne iht. de kommunale retningslinjer. Annet avfall må den enkelte beboer selv sørge for å få fjernet og skal **ikke** hensettes ved søppelkassene.

Avfall i forbindelse med f.eks oppussing eller annet, må fjernes av den enkelte sameier innen rimelig tid.

§8 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad inntil to ganger i året hvor alle seksjoner forventes å stille opp for å bli tildelt oppgaver. Eiere av seksjoner som leies ut, plikter å formidle dette til sine leietakere om de ikke møter selv.

§9 Snømåking, gressklipping og annet vedlikehold

Alle har et ansvar for å bidra til at fellesområdene er vedlikeholdt både sommer og vinter. Området foran hovedinngangen og porten skal holdes fri for snø om vinteren og det må måkes

frem til inngangsdørene og søppelkassene i bakgården. Om sommeren må gress (ut mot Leiv Eirikssonsgate) og busker/planter vedlikeholdes.

§10 Endring av husordensreglene

Endringer av husordensreglene kan foretas på sameiets årsmøte med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Drammensveien 72

0271 Oslo

Vedtatt i årsmøte den 26. juni 2025

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. juni 1972, og senere tinglyst reseksjonering av eiendommen (iht. vedtak 21.04.2022).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 211 bnr. 81 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har fastsatt et eget sett med husordensregler vedtatt i årsmøte den 26. juni 2025.

Seksjon 13 og 14 har eksklusiv evigvarende bruksrett til felles repos og entre på loft som ligger i tilknytning til inngangsparti for begge boenhetene. Retten omfatter også ombygging i samsvar med gitte rammetillatelser.

Sameiet gis rett til uhindret adkomst for tilsyn og vedlikehold av teknisk heisrom plassert i entre på loft.

Eier av seksjon 13 og 14 er berettiget til gjennom reseksjonering å innlemme deler av det aktuelle arealet i sine seksjoner. Dersom det gjennomføres slik reseksjonering skal sameiebrøken samtidig endres for seksjon 13 og 14 tilsvarende arealet som innlemmes. Slik beslutning vil ikke forutsette nytt årsmøtevedtak. Sameiet plikter å medvirke til slik reseksjonering dersom eier av seksjon 13 og 14 fremsetter ønske om dette. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Alle særavtaler og leieavtaler den enkelte seksjonseier har med sameiet, opphører automatisk ved eierskifte av seksjonen.

§3

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. ~~Seksjon 13 og 14 bærer fellesutgifter først når de overskjøtes til ny eier etter utbygging, ev. 2 år etter at seksjonene overtas av ny eier.~~ Fellesutgiftene for ~~skal etter overskjøtingen av~~ seksjon 13 og 14 justeres og fordeles slik at arealer som seksjon 13 og 14 er gitt eksklusiv bruksrett til i medhold av § 2, inngår i beregningen av fordelingen. Arealet fordeles med like store deler på seksjon 13 og 14.

Fellesutgifter skal fordeles etter følgende arealbaserte brøk:

Seksjon 1	426 m2	16,44 %
Seksjon 2	77 m2	2,97 %
Seksjon 3	141 m2	5,44 %
Seksjon 4, 7, 10	205 m2	7,91 %
Seksjon 5	107 m2	4,13 %
Seksjon 6, 9, 12	195 m2	7,53 %
Seksjon 8, 11	110 m2	4,25 %
Seksjon 13	206 m2	7,95 %
Seksjon 14	214 m2	8,26 %

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader til utbedring og vedlikehold av heis skal fordeles etter følgende nøkkel:

Seksjonene 1-3	0%	
Seksjonene 4-6	hver seksjon betaler	5%
Seksjonene 7-9	hver seksjon betaler	6,67%
Seksjonene 10-12	hver seksjon betaler	10%
Seksjonene 13-14	hver seksjon betaler	17,5%

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører ekstra utgifter for sameiet, skal disse dekkes av den aktuelle sameier.

Seksjon 13 og 14 er i felleskap etter intern eierbrøk ansvarlig for kostnader knyttet til vedlikehold av areal på loft som de i medhold av § 2 i felleskap har eksklusiv bruksrett over.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjons-sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter samme ~~sameie~~brøk som fellesutgifter. ~~Nye eiere av seksjon 13 og 14 bærer ingen del av inntekter fra salg av loftet.~~

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å to med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lav om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameierne til avgjørelse.

§ 19

ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER

for Drammensveien 72 sameie

0271 Oslo

Vedtatt i årsmøte den 26. juni 2025

§1 Formål

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og har til hensikt å sikre trivsel blant beboerne i Drammensveien 72. Alle har ansvar for at husordensreglene blir etterfulgt. Eiere av seksjoner som leies ut, plikter å videreformidle gjeldende husordensregler til sine leietakere.

§2 Bruk av seksjoner

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og for at alle som gis adgang til egen bolig eller fellesareal, ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§3 Ro

Alle skal opptre hensynsfullt, slik at andre beboere ikke forstyrres. Bruk av radio, TV, musikkinstrumenter, musikkanlegg osv. må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for naboer, og tar hensyn til at det er lytt i gården.

Ved eventuelle selskapeligheter, skal naboer varsles senest 3 dager i forveien. Ved selskapelighet **etter klokken 23:00,** må det tas ekstra hensyn til de andre beboerne.

Hamring, banking eller støyende arbeider må ikke finne sted **etter klokken 21.00**. Enhver beboer har krav på nattero i tiden klokken 23:00 – 07:00.

Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager.

§4 Fellesarealer

Ved bruk av fellesarealer, som for eksempel bakgården, skal området ryddes etter bruk.

Røyking er ikke tillatt i sameiets fellesareal inkludert trapperom og kjeller.

Felles inngangsdører fra gaten og bakgården, samt porten inn til bakgården, **skal holdes lukket og låst** hele døgnet.

Heisen er beregnet for persontransport. Alle har ansvar for at denne blir benyttet slik at den ikke påføres skade. Dørene skal ikke blokkeres eller utsettes for unødvendig makt. Heisen skal ikke fylles med større gjenstander som møbler og lignende, som må fraktes med trappen.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den beboeren som forvolder skaden. Dersom dette er forårsaket av leietagere som flytter ut, er det seksjonseier som står ansvarlig overfor sameiet.

Vinduer i felles trappeoppganger skal ikke stå åpne om natten.

Trappeoppganger og fellesareal i kjeller skal holdes fri for uvedkommende gjenstander for å sikre frie rømningsveier i en nødssituasjon og lette arbeidet til redningsmannskap. Dette gjelder også arealet i bunn av hovedtrapp som er rømningsvei for seksjon 1.

Det er ikke tillatt å benytte andre navneskilt på ringetablå og postkasse enn den type styret til enhver tid bestemmer.

§5 Bakgården

Bakgården er til felles benyttelse, alle har et ansvar for at den holdes i orden og ikke forsøples. Større selskaper er ikke lov uten at det er gitt tillatelse fra styret da det er flere seksjoner som har soverom ut mot bakgården. Dersom det gis slik tillatelse, må området ryddes innen neste formiddag.

§6 Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at dette ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

§7 Søppel

Alle plikter å holde det ryddig rundt søppelkassene. Det er kun vanlig husholdningsavfall og papir som skal kastes i containerne iht. de kommunale retningslinjer. Annet avfall må den enkelte beboer selv sørge for å få fjernet og skal **ikke** hensettes ved søppelkassene.

Avfall i forbindelse med f.eks oppussing eller annet, må fjernes av den enkelte sameier innen rimelig tid.

§8 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad inntil to ganger i året hvor alle seksjoner forventes å stille opp for å bli tildelt oppgaver. Eiere av seksjoner som leies ut, plikter å formidle dette til sine leietakere om de ikke møter selv.

§9 Snømåking, gressklipping og annet vedlikehold

Alle har et ansvar for å bidra til at fellesområdene er vedlikeholdt både sommer og vinter. Området foran hovedinngangen og porten skal holdes fri for snø om vinteren og det må måkes

frem til inngangsdørene og søppelkassene i bakgården. Om sommeren må gress (ut mot Leiv Eirikssonsgate) og busker/planter vedlikeholdes.

§10 Endring av husordensreglene

Endringer av husordensreglene kan foretas på sameiets årsmøte med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Drammensveien 72

0271 Oslo

Vedtatt i årsmøte den 26. juni 2025

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. juni 1972, og senere tinglyst reseksjonering av eiendommen (iht. vedtak 21.04.2022).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 211 bnr. 81 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har fastsatt et eget sett med husordensregler vedtatt i årsmøte den 26. juni 2025.

Seksjon 13 og 14 har eksklusiv evigvarende bruksrett til felles repos og entre på loft som ligger i tilknytning til inngangsparti for begge boenhetene. Retten omfatter også ombygging i samsvar med gitte rammetillatelser.

Sameiet gis rett til uhindret adkomst for tilsyn og vedlikehold av teknisk heisrom plassert i entre på loft.

Eier av seksjon 13 og 14 er berettiget til gjennom reseksjonering å innlemme deler av det aktuelle arealet i sine seksjoner. Dersom det gjennomføres slik reseksjonering skal sameiebrøken samtidig endres for seksjon 13 og 14 tilsvarende arealet som innlemmes. Slik beslutning vil ikke forutsette nytt årsmøtevedtak. Sameiet plikter å medvirke til slik reseksjonering dersom eier av seksjon 13 og 14 fremsetter ønske om dette. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Alle særavtaler og leieavtaler den enkelte seksjonseier har med sameiet, opphører automatisk ved eierskifte av seksjonen.

§3

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Fellesutgiftene for seksjon 13 og 14 justeres og fordeles slik at arealer som seksjon 13 og 14 er gitt eksklusiv bruksrett til i medhold av § 2, inngår i beregningen av fordelingen. Arealet fordeles med like store deler på seksjon 13 og 14.

Fellesutgifter skal fordeles etter følgende arealbaserte brøk:

Seksjon 1	426 m2	16,44 %
Seksjon 2	77 m2	2,97 %
Seksjon 3	141 m2	5,44 %
Seksjon 4, 7, 10	205 m2	7,91 %
Seksjon 5	107 m2	4,13 %
Seksjon 6, 9, 12	195 m2	7,53 %
Seksjon 8, 11	110 m2	4,25 %
Seksjon 13	206 m2	7,95 %
Seksjon 14	214 m2	8,26 %

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader til utbedring og vedlikehold av heis skal fordeles etter følgende nøkkel:

Seksjonene 1-3	0%	
Seksjonene 4-6	hver seksjon betaler	5%
Seksjonene 7-9	hver seksjon betaler	6,67%
Seksjonene 10-12	hver seksjon betaler	10%
Seksjonene 13-14	hver seksjon betaler	17,5%

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører ekstra utgifter for sameiet, skal disse dekkes av den aktuelle sameier.

Seksjon 13 og 14 er i felleskap etter intern eierbrøk ansvarlig for kostnader knyttet til vedlikehold av areal på loft som de i medhold av § 2 i felleskap har eksklusiv bruksrett over.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjons-sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter samme brøk som fellesutgifter.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å to med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lav om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameierne til avgjørelse.

§ 19

ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SKORSTEINSFOLKET AS
Postboks 74
1333 KOLSÅS

Dato: 08.11.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201614586-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 72	Eiendom:	211/81/0/0
Tiltakshaver:	Skorsteinsfolket AS	Adresse:	Postboks 74, 1333 KOLSÅS
Søker:	SKORSTEINSFOLKET AS	Adresse:	Postboks 74, 1333 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Drammensveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 11 skorsteiner mottatt 31.11.2016.

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 201614586			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	Unummerert	21.04.1972	1/5

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.01.2025
	201813998 - 47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	DRAMMENSVEIEN 72	Eiendom:	211/81/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72	Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Drammensveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, mottatt 23.01.2025.

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 201813998			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade N D72	A-01.10	14.12.2018	9/5
Fasade V D72	A-01.1	14.12.2018	9/6
Detalj A - Horisontalsnitt av ark	A-01.40	17.01.2019	11/5
Detalj B og C - Vertikalsnitt av ark	A-01.41	17.01.2019	11/6
Situasjonsplan		20.06.2023	29/6

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 mesanin	E5	26.04.2023	29/7
Takplan	E6	26.04.2023	29/8
Snitt	E3	20.06.2023	29/9
Plan loft	E4	20.06.2023	29/10
Fasader gårdsrom	E2	20.06.2023	29/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Installering av dusj i w.c. rom i 1. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Drammensveien 72C		76/2346

Byggherre

Steinar Myklebust,
Drammensveien 72C,

Oslo 2.

Ansvarshavende

Tømrerm.Roar Tessem,
Oberst Rodes vei 102,

Oslo 11.

TØ/TA

Dato
2. juni 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Thorleif Bach

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BN. C-16. ANDVORD.

Anmeldelse
Bergmester
Erklæring
& Tegninger

5727/98 = 155-I-99

66/99

1

Expeditions-Dokument No 1

angaaende Tømmerhus —

paa Matr.-No. 72 Drammensveien —

Indleveret 16 December 98 — Attesteret 20 September 1901.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefer med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 19 de December 98.

Lem Linsthal

1077/98 Intet at bemerke. — Kra. 20/12-98 — Bjarne Lek

1247/98 Gadernes Bredde er 15,70 m. Intet at bemerke. — 22/12 1898. Theodor Gallis.

Oversendes den aarede Fundmedkommission. Kr. 23. 12. 98. Lem Linsthal

I Tegnet maa Hus og Tag kunne sees i Grunnriss gjerne punktert; Cement eller belagges paa Flisen. Grunnriss maa kunne forstaaes, at det er let Oplab for Vand

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANDVIK JARLE ARKITEKT MNAL
Postboks 55
5741 AURLAND

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.10.2020
JARLE SANDVIK	201808974 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	DRAMMENSVEIEN 72	Eiendom:	211/81/0/0
Tiltakshaver:	FRODE BARTH	Søker:	SANDVIK JARLE ARKITEKT MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Drammensveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 12.10.2020.

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 201808974			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	26.01.2018	1/11
Ny plan	E1	26.01.2018	1/12
Snitt	E2	26.01.2018	1/13
Fasade nord	E3	30.07.2018	5/3
Fasade øst	E4	30.07.2018	5/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FRODE BARTH, SEKSJON 12, DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggermester Einar Jørstad A/S
Vidars gate 2
0452 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201011864-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 14.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 72	Eiendom:	211/81/0/0
Tiltakshaver:	Mastranda AS	Adresse:	Pb 3862 Ullevål stadion, 0805 OSLO
Søker:	Rørleggermester Einar Jørstad A/S	Adresse:	Vidars gate 2, 0452 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 72

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.09.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Mastranda AS, Pb 3862 Ullevål stadion, 0805 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dg. 9624 / 1972 √
30/6

Oslo Byskriverembete
Roald Amundsensgt. 6

OSLO 1

Gnr. 2 1 1 Bnr. 8 1

Vedr. Matrikkel nr. 72 C til Drammensveien.

Herved begjæres denne eiendom oppdelt i sål veierseksjoner i henhold til følgende

FORDELINGSLISTE:

Sek.nr. 1 omfattende forretningsleilighet nr. 1 i første etasje, netto 222 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 5, loftsbod nr. 4, utgjörende en ideell andel på 16,770 % av eiendommen.

Sek.nr. 2 omfattende leilighet nr. 2 i første etasje, netto 69 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 10 og 24, loftsbod nr. 9, utgjörende en ideell andel på 5,212 % av eiendommen.

Sek.nr. 3 omfattende leilighet nr. 3 i første etasje, netto 133 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 26, loftsbod nr. 6, utgjörende en ideell andel på 10,047 % av eiendommen.

Sek.nr. 4 omfattende leilighet nr. 4 i annen etasje, netto 191 m2, kjellerboder nr. 3 og 21, loftsb.nr. 14, utgjör. 11,543 % av eiendommen.

Sek.nr. 5 omfattende leilighet nr. 5 i annen etasje, netto 107 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 8, loftsbod nr. 7, utgjörende 6,466 % av eiendommen.

Sek.nr. 6 omfattende leilighet nr. 6 i annen etasje, netto 184 m2 gulvareal, kjellerboder nr. 16 og 19, loftsbod nr. 13, utgjörende en ideell andel på 11,120 % av eiendommen.

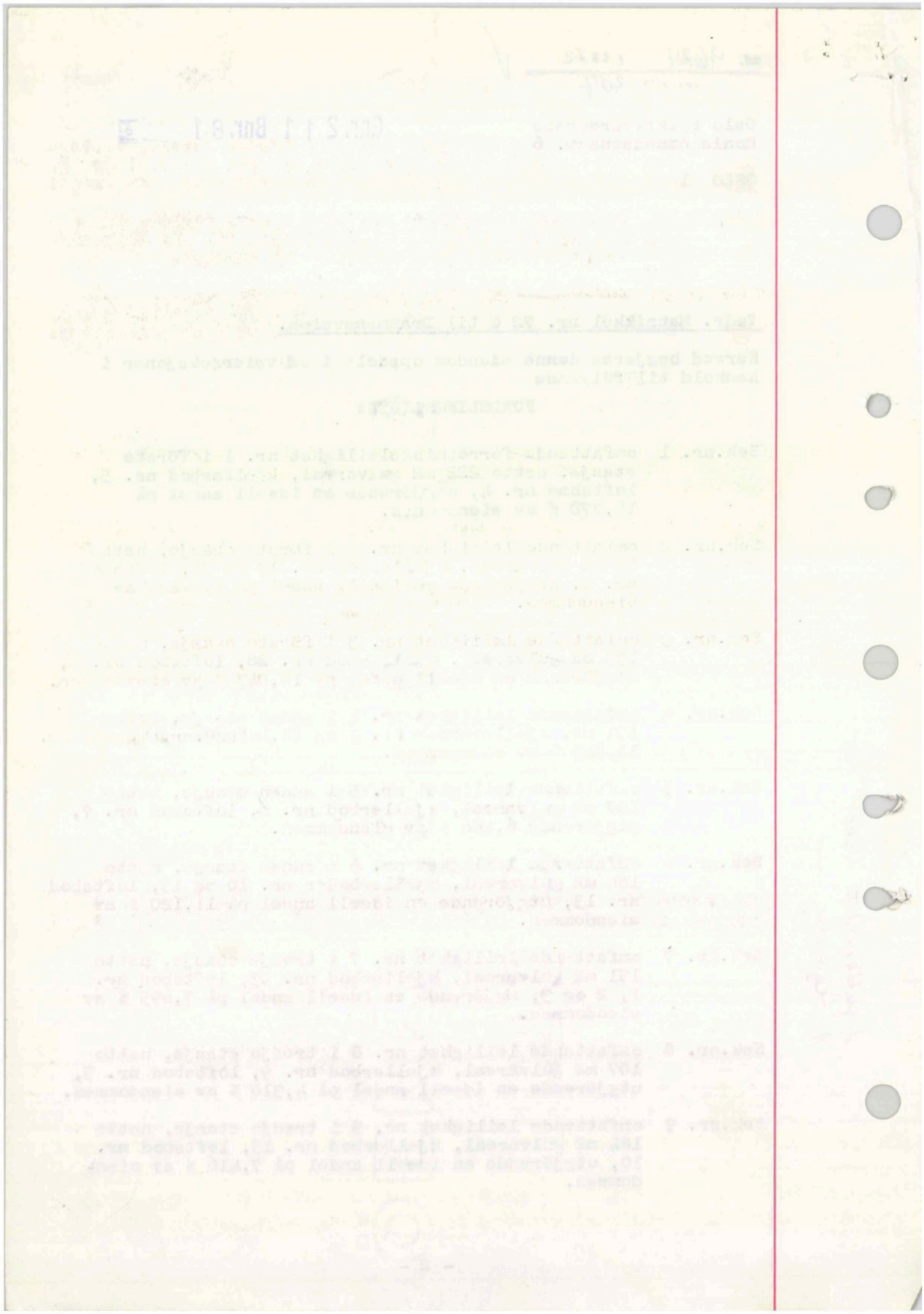
Sek.nr. 7 omfattende leilighet nr. 7 i tredje etasje, netto 191 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 23, loftsbod nr. 1, 2 og 3, utgjörende en ideell andel på 7,695 % av eiendommen.

Sek.nr. 8 omfattende leilighet nr. 8 i tredje etasje, netto 107 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 9, loftsbod nr. 5, utgjörende en ideell andel på 4,310 % av eiendommen.

Sek.nr. 9 omfattende leilighet nr. 9 i tredje etasje, netto 184 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 15, loftsbod nr. 10, utgjörende en ideell andel på 7,416 % av eiendommen.

1 fullmakt bevar her
1 tegning — " —

- 2 -



- 2 -

Sek.nr. 10 omfattende leilighet nr. 10 i fjerde etasje, netto 191 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 22, loftsbod nr. 8, utgjörende en ideell andel på 7,695 % av eiendommen.

Sek.nr. 11 omfattende leilighet nr. 11 i fjerde etasje, netto 107 m2, kjellerbod nr. 6, loftsbod nr. 11, utgjörende en ideell andel på 4,310 % av eiendommen.

Sek.nr. 12 omfattende leilighet nr. 12 i fjerde etasje, netto 184 m2 gulvareal, kjellerbod nr. 20, loftsbod nr. 12, utgjörende en ideell andel på 7,416 % av eiendommen.

- 0 -

De ideelle andeler omfatter foruten de spesielt nevnte leiligheter og boder også en tilsvarende ideell andel av tomt og fellesrom.

Eierne av seksjonene har full disposisjonsrett over sin seksjon. Alle seksjoner er utstyrt med kjökken, W.C. og bad med vann og avlöp.

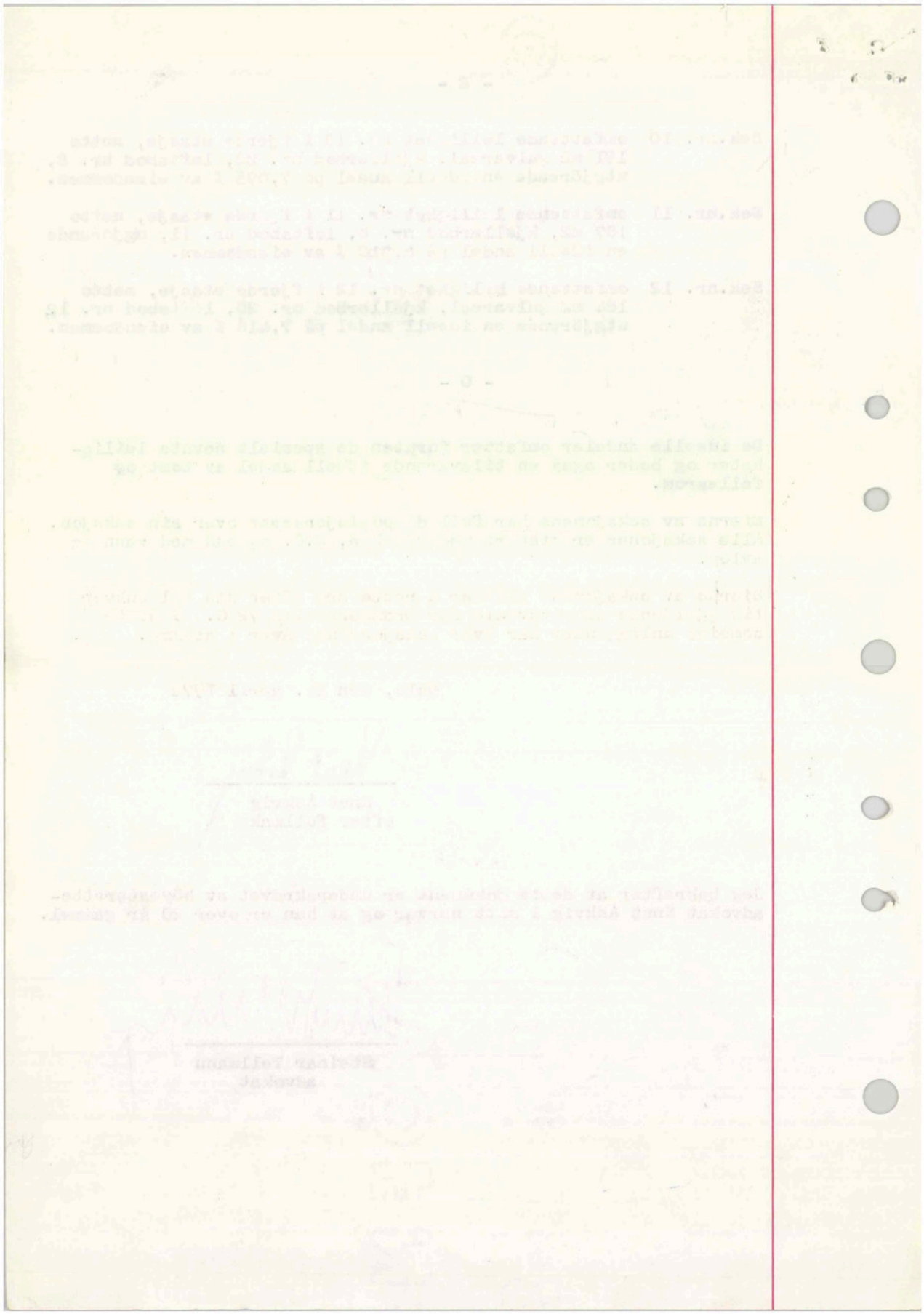
Eierne av seksjonene plikter å rette seg efter den til enhver tid gjeldende sameieavtale for Drammensveien 72 C. I dette sameies anliggender har hver seksjonsinnehaver 1 stemme.

Oslo, den 24. april 1972

Knut Askvig
efter fullmakt

Jeg bekrefter at dette dokument er underskrevet av höyesteretts-advokat Knut Askvig i mitt nærvær og at han er over 20 år gammel.

Steinar Tellmann
advokat



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/217061/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-30 12:59

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613684356
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
240772	DELAUNAY NICOLAS JACQUES	H0403	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
230739	SYDNES ARTHUR KRISTOFFER	H0203	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
010784	RAZA MARIA	H0302	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
190281	ESE SIGURD	H0301	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
141063	HAMBA KATONGOLA	H0402	ELISENBERGVEIEN 5, 0265 OSLO
220884	RAKE TRINE-LISE NORHEIM	H0103	Drammensveien 72, 0271 OSLO
201164	VAAGE JOHN TORGILS	H0301	Drammensveien 72, 0271 OSLO
231168	VAAGE HILDE BENNO	H0301	Drammensveien 72, 0271 OSLO
040485	JÅRVIK SIGVE	H0302	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
231176	SEJNÆS MORTEN KNOOP	H0103	Drammensveien 72, 0271 OSLO
200353	MYHREN TORILL	H0203	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
101163	FOLKVARD MARIANNE	H0203	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
200868	BARTH FRODE	H0401	SEKSJON 12, DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
130578	VESTRE ANNA SYNNØVE	H0402	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
914184290	UREI A AS		Niels Juels gate 7, 0272 OSLO
210472	HOLST TRYGVE MATHIAS	H0203	Drammensveien 72, 0271 OSLO
030662	FOLKVARD HELGE	H0203	DRAMMENSVEIEN 72, 0271 OSLO
291274	HOLST ALEXANDRA MARIE	U0102	Hafrsfjordgata 10A, 0273 OSLO

Doknr: 217061 Tinglyst: 28.02.2023
STATENS KARTVERK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	81

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23.02.2023
Kjetil Engen

22.02.2023 11:31

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.02.2023

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bing Hodneland advokatselskap DA	985770573	996230260	23315990
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 1903 Vika	0124	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	81	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	914184290	Urei-A AS	1/1
2	141063[redacted]	Kantongola Hamba	1/1
3	220884[redacted]	Trine-Lise Norheim Rake	1/2
3	231176[redacted]	Morten Knoop Sejnæs	1/2
4	030662[redacted]	Helge Folkvard	1/2
4	101163[redacted]	Marianne Folkvard	1/2
5-12		se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	426	
2	B	77	
3	B	141	
4	B	205	~~B~~
5	B	107	
6	B	195	~~B~~
7	B	205	~~B~~
8	B	110	~~B~~
9	B	195	~~B~~
10	B	205	~~B~~
		Nevner = 2538	

Dato	Innsenderens underskrift
31/5/2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Rettet opp etter avtale med Knut Hodnelands 04.01.2023 Kjetil Engene

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal (kjeller) innlemmes i seksjon 1. Teller endres for seksjon 1.

Eierbrøken endres for seksjon 2-12 UTEN OVERFØRING AV AREALER/VERDIER ETTER KONTROLLMÅLING OG OVERGANG TIL AREALBASERT BRØK.

Balkonger legges som tilleggsareal til seksjon 4 og 7-12.

Nye seksjoner, 13 og 14, opprettes på areal som tidligere var fellesareal (loft).
Nevneren i sameibrøken øker ved etableringen av de nye seksjonene.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Erklæring om tøning av hjemmel for seksjoner opprettet fra fellesareal - 211/81 i Oslo

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
31/5/2022	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Se vedlagt skjema
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
31/5/2022	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 8/6/2022		Sigve Jårvik
Oslo, 9/6-2022		Sigurd Ese
Oslo 8/6 2022		John T Vaage

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	211	81		1-12

Dato	Underskrift	Stempel
9.1.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
31/5/2022	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	110	~~B~~
12	B	195	~~B~~
13	B	180	~~B~~
14	B	187	~~B~~

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr.	Navn	Dagens eierandel
5	291274	Alexandra Holst	1/2
5	210472	Mathias Holst	1/2
6	200353	Torill Myhren	1/2
6	230739	Arthur Kristoffer Sydnes	1/2
7	190281	Sigurd Ese	1/1
8	040485	Sigve Jårvik	1/2
8	010784	Maria Raza	1/2
9	231168	Hilde Benno Vaage	1/2
9	201164	John Torgils Vaage	1/2
10	240772	Nicolas Jacques Delaunay	1/1
11	130578	Anne Synnøve Vestre	1/1
12	200868	Frode Barth	1/1

11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			Andras Gustav Borch-Nielsen og
	Oslo 17.06.22		Espen Thøgersen for Urei-A AS
2	Oslo 20.06.22		Kantongola Hamba
~~3~~	~~Oslo~~ ~~17.6.22~~		~~Alexander Harlem~~ ~~Jan Thomas~~
OSLO 4	13.6.22		Helge Folkvard
OSLO 4	13.6.22		Marianne Folkvard
OSLO 6	19.6.22		Torill Myhren
6			Arthur Kristoffer Sydnes
7	Oslo 8/6-22		Sigurd Ese
8	Oslo 8/6/22		Sigve Jårvik
8	Oslo 8/6/22		Maria Raza
9	Oslo 8/6-22		Hilde Benno Vaage
9	Oslo 8/6-22		John Torgils Vaage
10			Nicolas Jacques Delaunay
OSLO 11	16/6-22		Anne Synnøve Vestre
OSLO 12	9/6-22		Frode Barth

Rettet opp etter avtale med
Knut Hodneland 18.10.2022
Kjetil Engeset.

11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 20.6.22	A. Borch-Nielsen	Andras Gustav Borch-Nielsen og
			Espen Thøgersen for Urei-A AS
2			Kantongola Hamba
3			~~Alexander Harlem~~
3			~~Jan Thomas~~
4			Helge Folkvard
4			Marianne Folkvard
6			Torill Myhren
6			Arthur Kristoffer Sydnes
7			Sigurd Ese
8			Sigve Jårvik
8			Maria Raza
9			Hilde Benno Vaage
9			John Torgils Vaage
10			Nicolas Jacques Delaunay
11			Anne Synnøve Vestre
12			Frode Barth

Rettet opp etter avtale med
Knut Hodneland 18.10.2022
Kjell Engen

11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			Andras Gustav Borch-Nielsen og
			Espen Thøgersen for Urei-A AS
2			Kantongola Hamba
~~3~~			~~Alexander Harlem~~
~~3~~			~~Jan Thomas~~
4			Helge Folkvard
4			Marianne Folkvard
6			Torill Myhren
6	0540 20-06-22		Arthur Kristoffer Sydnes
7			Sigurd Ese
8			Sigve Jårvik
8			Maria Raza
9			Hilde Benno Vaage
9			John Torgils Vaage
10			Nicolas Jacques Delaunay
11			Anne Synnøve Vestre
12			Frode Barth

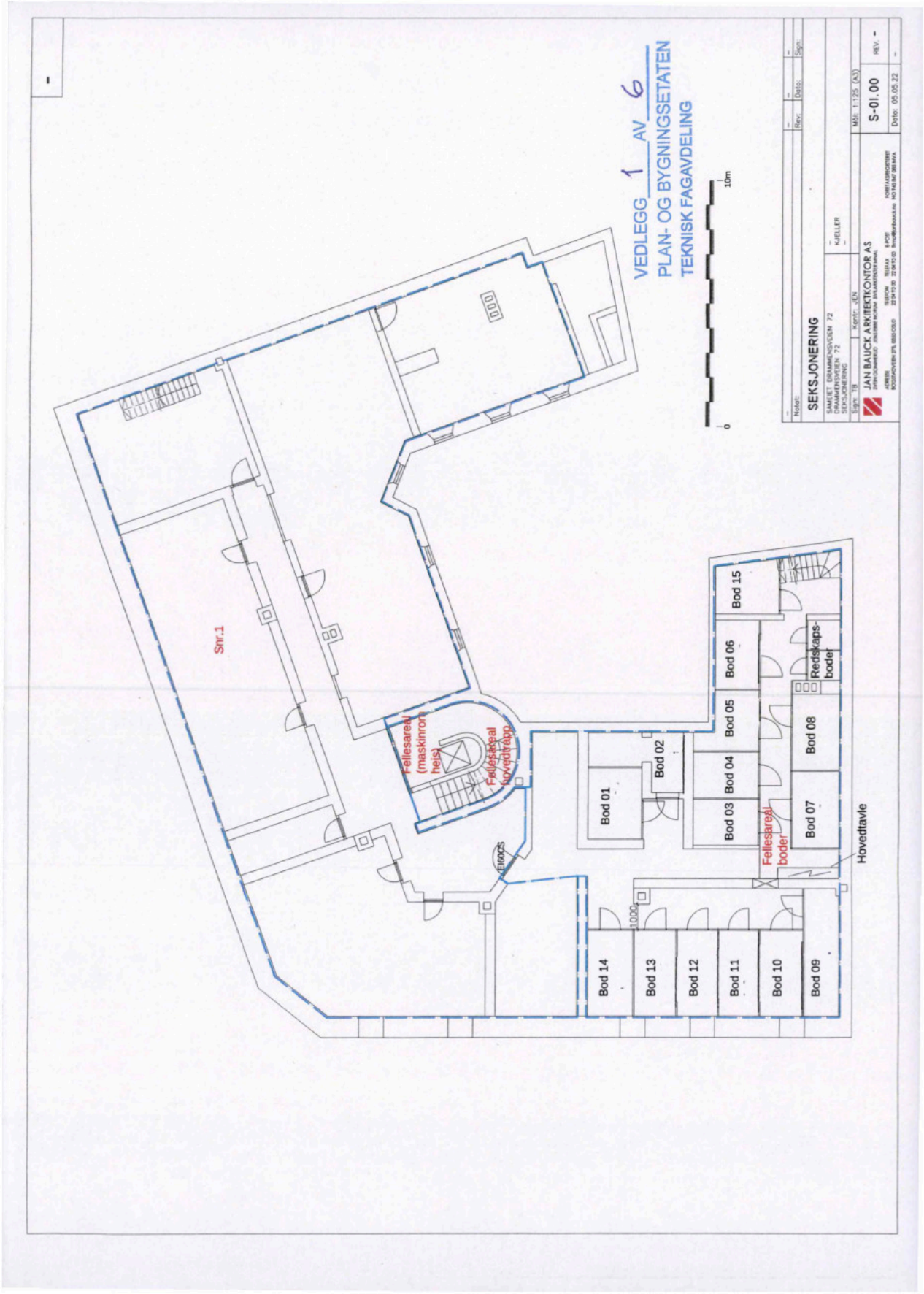
Rettet opp etter avtale med
Kunt Hodneland 18.10.2022
Kjell Engen

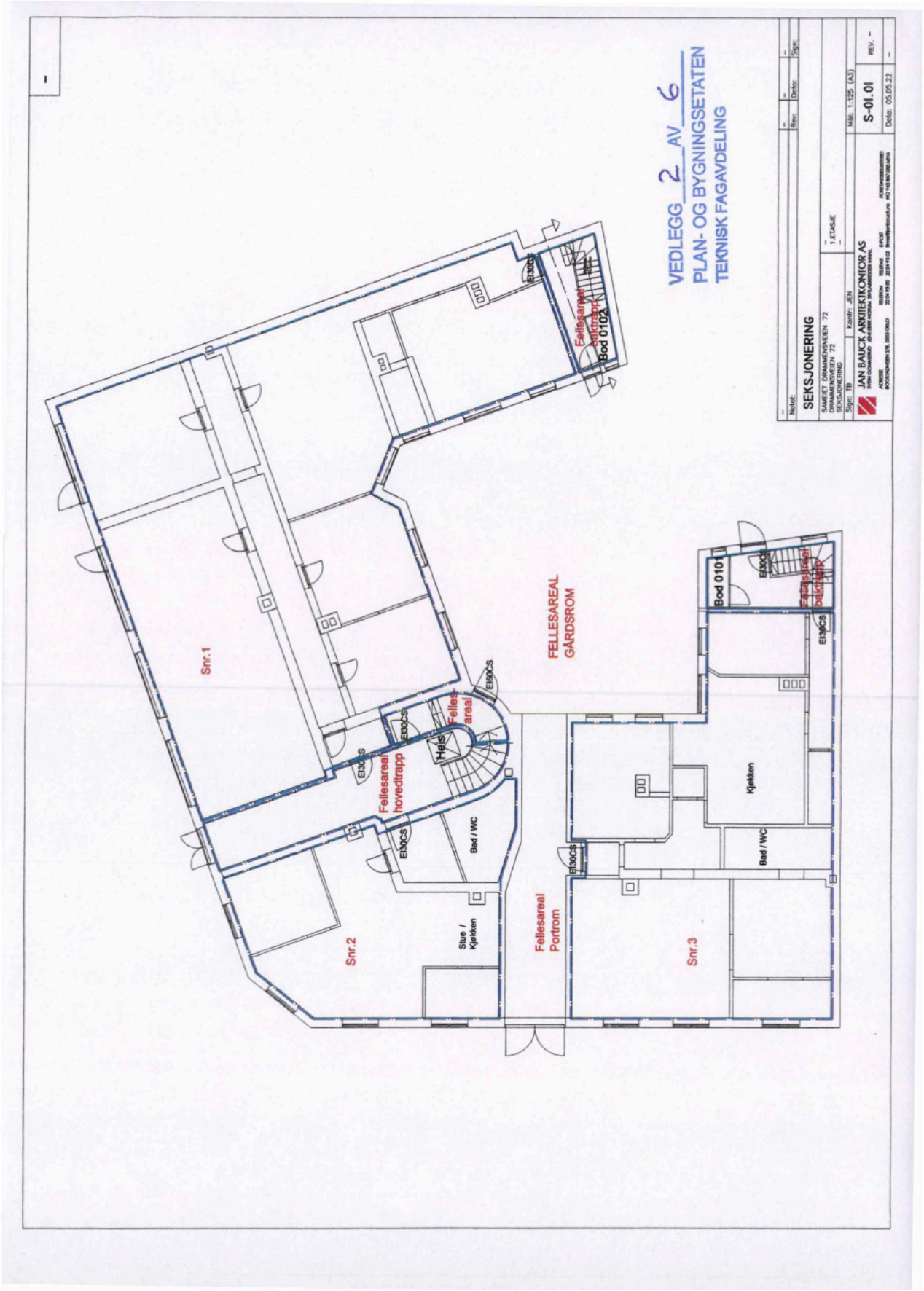
11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			Andras Gustav Borch-Nielsen og
			Espen Thøgersen for Urei-A AS
2			Kantongola Hamba
~~3~~			~~Alexander Harlem~~
~~3~~			~~Jan Thomas~~
4			Helge Folkvard
4			Marianne Folkvard
6			Torill Myhren
6			Arthur Kristoffer Sydnes
7			Sigurd Ese
8			Sigve Jårvik
8			Maria Raza
9			Hilde Benno Vaage
9			John Torgils Vaage
10	Oslo, 20.6.22		Nicolas Jacques Delaunay
11			Anne Synnøve Vestre
12			Frode Barth
13			(ny)
14			(ny)

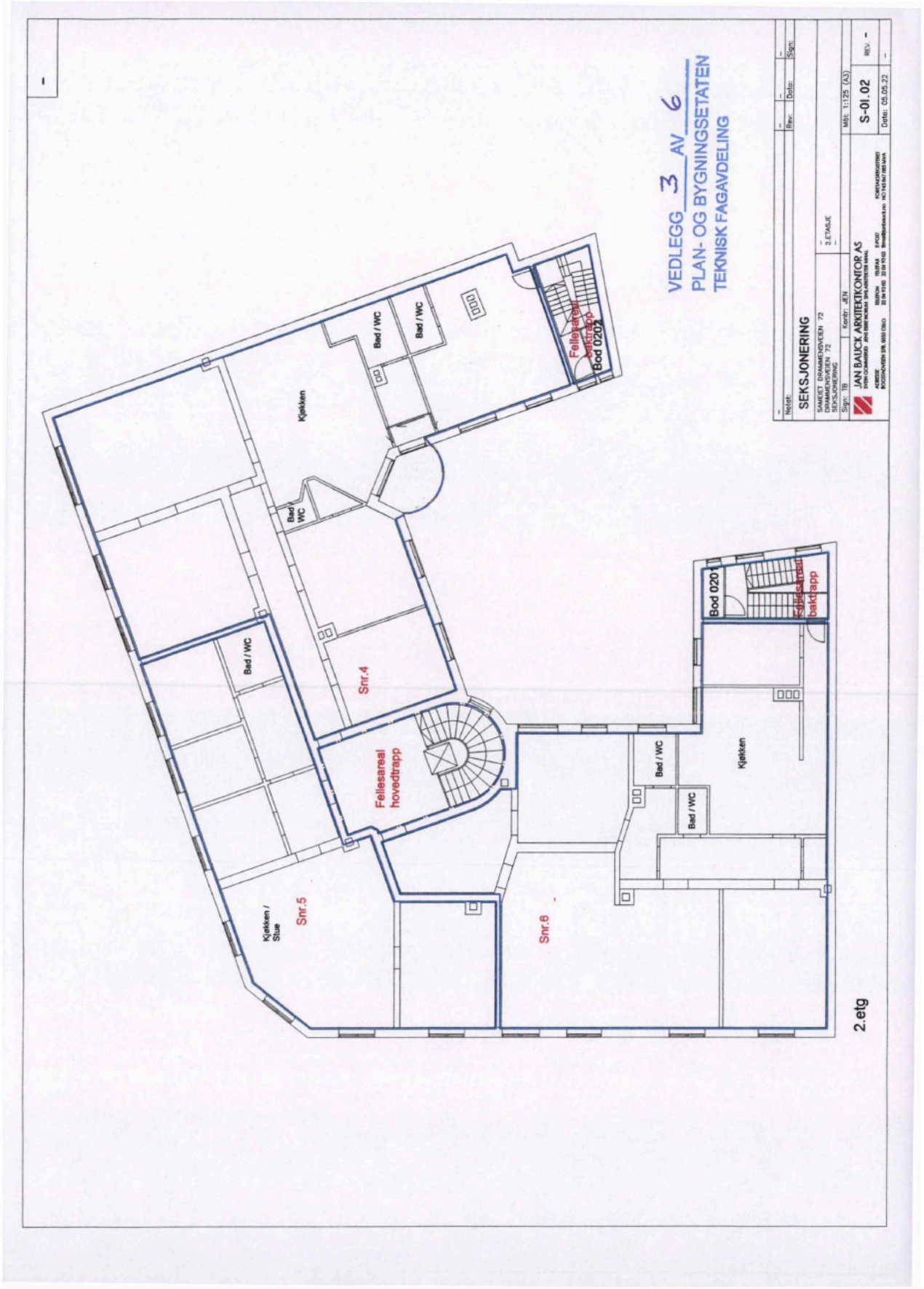
11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			Andras Gustav Borch-Nielsen og
			Espen Thøgersen for Urei-A AS
2			Kantongola Hamba
3	Oslo 17/11/12		Trine-Lise Norheim Rake
3	Oslo 17/11/12		Morten Knoop Sejnæs
4			Helge Folkvard
4			Marianne Folkvard
6			Torill Myhren
6			Arthur Kristoffer Sydnes
7			Sigurd Ese
8			Sigve Jårvik
8			Maria Raza
9			Hilde Benno Vaage
9			John Torgils Vaage
10			Nicolas Jacques Delaunay
11			Anne Synnøve Vestre
12			Frode Barth

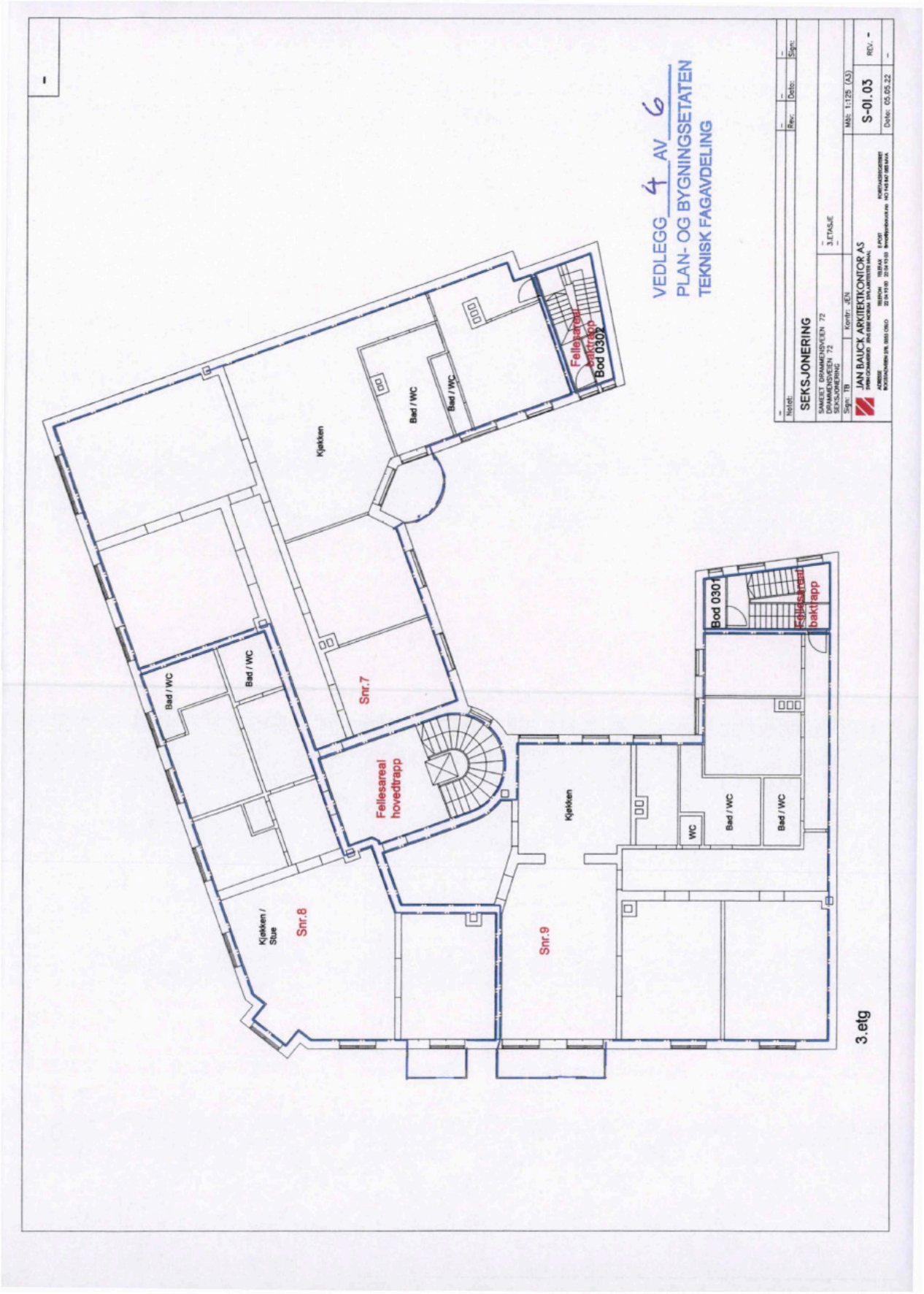
11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			Andras Gustav Borch-Nielsen og
			Espen Thøgersen for Urei-A AS
2			Kantongola Hamba
3			Trine-Lise Norheim Rake
3			Morten Knoop Sejnæs
4			Helge Folkvard
4			Marianne Folkvard
5			Alexandra Holst
5	OSLO 17/11-22	P. Mathias Holst	Mathias Holst
6			Torill Myhren
6			Arthur Kristoffer Sydnes
7			Sigurd Ese
8			Sigve Jårvik
8			Maria Raza
9			Hilde Benno Vaage
9			John Torgils Vaage
10			Nicolas Jacques Delaunay
11			Anne Synnøve Vestre
12			Frode Barth

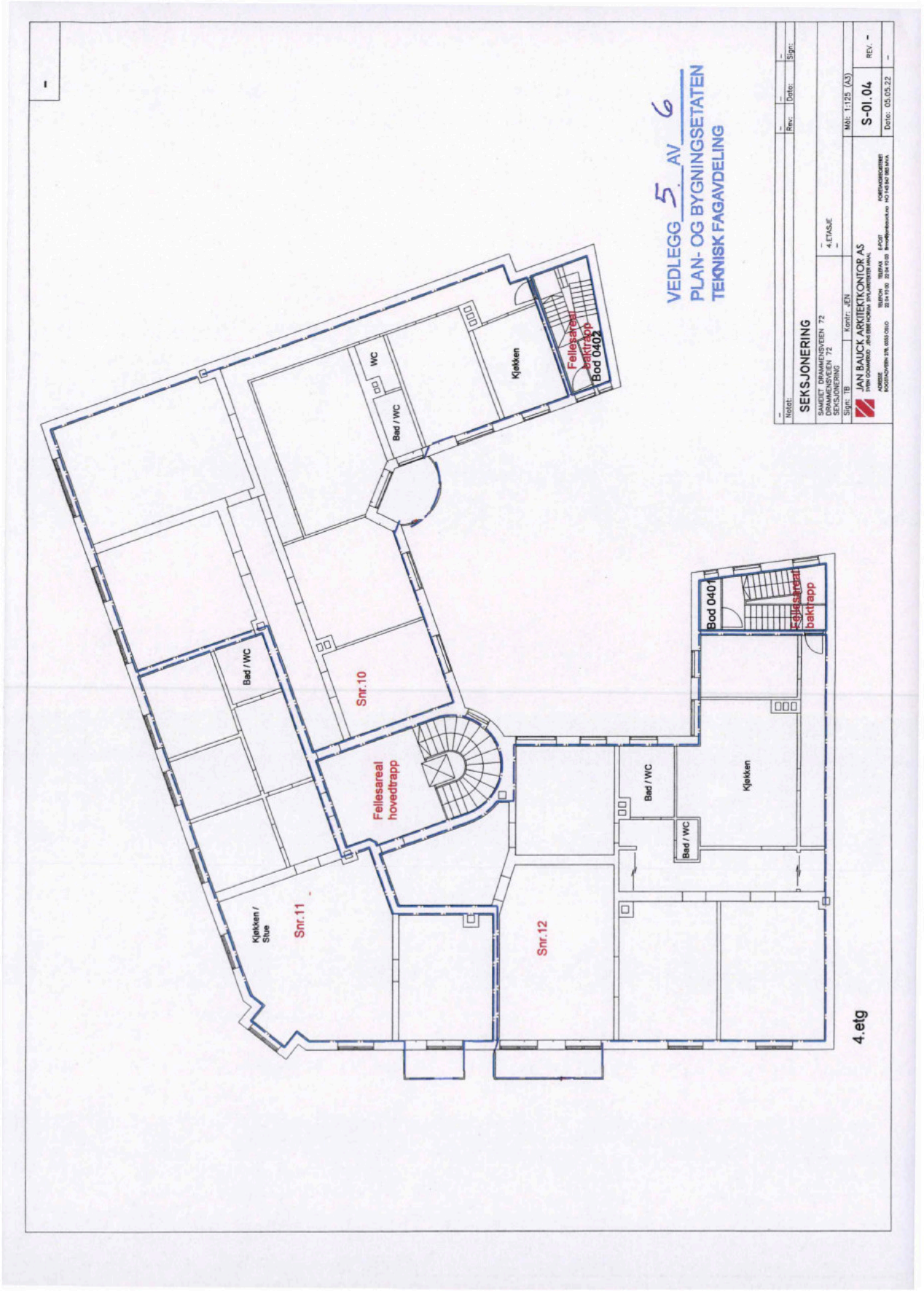
11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted / dato	Hjemmelshaver (signatur)	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			Andras Gustav Borch-Nielsen og
			Espen Thøgersen for Urei-A AS
2			Kantongola Hamba
3			Trine-Lise Norheim Rake
3			Morten Knoop Sejnæs
4			Helge Folkvard
4			Marianne Folkvard
5	Oslo 20.11.22	Alexandra H. Holst	Alexandra Holst
5			Mathias Holst
6			Torill Myhren
6			Arthur Kristoffer Sydnes
7			Sigurd Ese
8			Sigve Jårvik
8			Maria Raza
9			Hilde Benno Vaage
9			John Torgils Vaage
10			Nicolas Jacques Delaunay
11			Anne Synnøve Vestre
12			Frode Barth

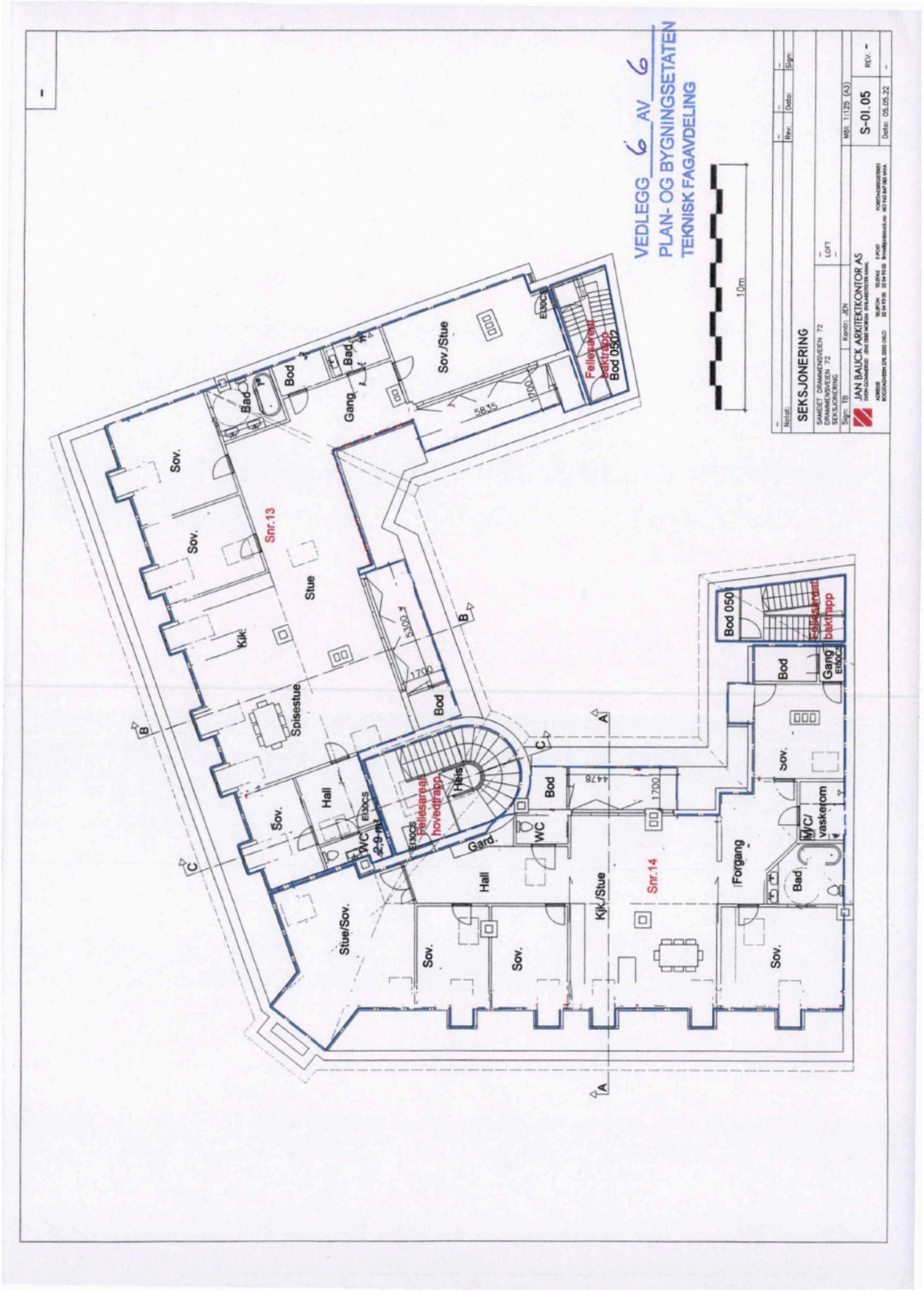

VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
S-01.00
Snr.1
Fellesareal (maskinrom heis)
Fellesareal trappehall
Bod 01
Bod 02
Bod 03
Bod 04
Bod 05
Bod 06
Bod 07
Bod 08
Bod 09
Bod 10
Bod 11
Bod 12
Bod 13
Bod 14
Bod 15
Redskaps-boder
Fellesareal boder
Hovedtavle


VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
S-01.01
Dato: 05.05.22
Bod 0102
Fellesareal bakinngang
EI30CS
Snr.1
FELLESAREAL GÅRDSROM
Bod 0101
Fellesareal bakinngang
EI30CS
EI60CS
Fellesareal hovedtrapp
EI30CS
Heis
Fellesareal
EI30CS
Bad / WC
Kjøkken
Bad / WC
EI30CS
Snr.2
Stue / Kjøkken
Fellesareal Portrom
Snr.3


VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
S-01.02
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
Bad / WC
Kjøkken
Fellesareal bod/trapp Bod 0207
Snr.4
Fellesareal hovedtrapp
Snr.5
Kjøkken / Stue
Snr.6
Bod 0201
Fellesareal bakktrapp
2.etg


VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
3.ETASJE
S-01.03
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
Bod 0307
Fellesareal baktrapp
Kjøkken
Bad / WC
Bad / WC
Snr.7
Fellesareal hovedtrapp
Bad / WC
Bad / WC
Kjøkken / Stue
Snr.8
Snr.9
Kjøkken
Bad / WC
Bad / WC
WC
Bod 0301
Fellesareal baktrapp
3.etg


VEDLEGG 5. AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
S-01.04
Bod 0402
Fellesareal baktrapp
WC
Bad / WC
Kjøkken
Bod 0401
Fellesareal baktrapp
Snr.10
Fellesareal hovedtrapp
Bad / WC
Kjøkken
Bad / WC
Kjøkken / Stue
Snr.11
Snr.12
4.etg


VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
S-01.05
Sov.
Sov.
Snr.13
Stue
Kjk.
Soisestue
Hall
Sov.
WC
Fellesareal hovedtrapp
Heis
Gard.
Bod
Bad
Gang
Sov./Stue
Fellesareal baktrapp
Bod 0502
Bod 050
Snr.14
Kjk./Stue
Hall
Sov.
Sov.
Stue/Sov.
WC
Forgang
WC/ vaskerom
Bad
Sov.
10m

Erklæring om føring av hjemmel for seksjoner opprettet fra fellesareal – 211/81 i Oslo

Ved reseksjonering opprettes to nye seksjoner, snr 13 og snr 14, på eiendommen gnr 211 bnr 81 i Oslo.

Seksjonene etableres ved reseksjonering av fellesareal til nye seksjoner.

Med bakgrunn i eierseksjonsloven § 19 og med hjemmel i eierseksjonsloven § 60 avgir styret i sameiet med dette denne erklæring om at hjemmel for seksjon 13 og seksjon 14 skal føres på sameiet som sådan, Sameie Drammensveien 72 (org.nr 996230260), og ikke på den enkelte seksjonseier etter brøk og eierbrøk.

Hjemmel for seksjon snr 13 på eiendommen gnr 211 bnr 81 i Oslo skal føres på Sameie Drammensveien 72 (org.nr 996230260)

Hjemmel for seksjon snr 14 på eiendommen gnr 211 bnr 81 i Oslo skal føres på Sameie Drammensveien 72 (org.nr 996230260)

Oslo 17/11-22

Sted Dato

John Torgils Vaage
Styreleder

Sigurd Ese
Styremedlem

Sigve Jarvik
Styremedlem

for Sameie Drammensveien 72 (org.nr 996230260)

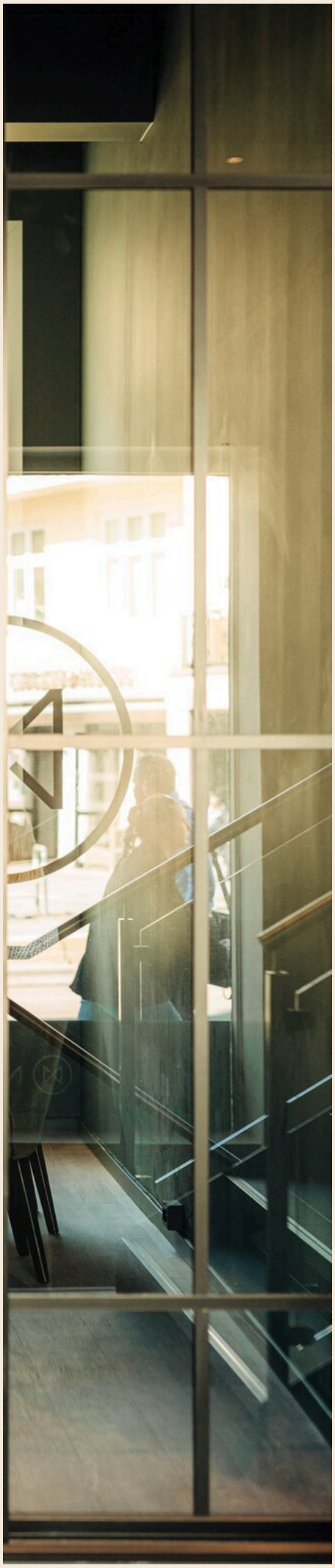
Rett kopi bekreftes

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

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: 14-0261/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Drammensveien 72 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 81, snr 3 (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:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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