

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 907,-
Omkostn.: Kr 110 140,-
Total ink omk.: Kr 4 461 047,-
Felleskostn.: Kr 2 999,-
Selger: Jan Roar Mellembakken

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 34/38 kvm
Tomtstr.: 4006 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 69
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1007260011

Lys og arealeffektiv selveier i 2. etg. - Solrik balkong på 4 kvm - God standard

Velkommen til Drammensveien 56 A, en meget lys og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner/Skillebekk. Her bor man solrikt og tilbaketrukket, men samtidig i umiddelbar nærhet til Solli plass, Vika, Frogner, Aker Brygge, Tjuvholmen og sentrum.

Høydepunkter:

- Meget arealeffektiv leilighet i 2. etasje.
- Utgang til solrik balkong på 4 kvm.
- Godt vedlikeholdt bolig.
- Smart sovealkoveløsning med plass til dobbeltseng.
- Stue med plass til spisebord, sofa og tv-løsning.
- Tidløst kjøkken med opplegg vaskemaskin.
- Bad pusset opp i 2016.
- Perfekt leilighet for førstegangskjøp, utleie eller pendlerbolig.
- Gangavstand til alt.
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport.
- Heis i bygget.
- 2 boder.
- Lave månedlige kostnader. Varmtvann/fyring inkludert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	44
Dokumentasjon rørlegger	64
Selgers egenerklæring	66
Originale tegninger	71
Ferdigattester	73
Protokoll	93
Husordensregler	96
Vedtekter	99
Boligopplysninger	113
Reguleringskart	118
Informasjonsskriv vedr. balkonger	123
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 38 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm To eksterne boder (Boder er ved inngangspartiet, i praksis byggets 1. etasje)

1. etasje

BRA-i: 34 kvm Entré, stue/kjøkken, alkove, bad (Første boligetasje er i praksis 2. etasje)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm (Første boligetasje er i praksis 2. etasje)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4006 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med forhage mot gaten.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Frogner/Skillebekk, tilbaketrukket og høytliggende med Skillebekk Park som nærmeste nabo. Her bor man rolig og skjermet fra Drammensveien, samtidig som byens rike tilbud ligger rett utenfor døren.

Det er kort gangavstand til Solli plass, Vika, Tjuvholmen, Aker Brygge og Oslo sentrum. Området byr på nærhet til flere av hovedstadens mest populære handlegater.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker, mens både Solli plass og Bygdøy Allé nås på få

minutter til fots. Bygdøy Allé er særlig kjent for sitt brede utvalg av eksklusive spesialforretninger innen mote, interiør og delikatesser.

Nærområdet tilbyr en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder, herunder Skillebekk Park, Framnesparken (Tinkern), Frognerparken, Frognerstranden, Frognerkilen, Slottsparken og Bygdøy. Området har meget god kollektivdekning med trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet. Fra Nationaltheatret stasjon finnes et omfattende kollektivtilbud med Flytoget til Gardermoen, samt flere buss- og T-banelinjer i alle retninger.

For den treningsinteresserte er det kort vei til flere treningssentre, blant annet SATS Solli og SATS Nationaltheatret. Ønsker man tur- og friluftsopplevelser i marka, tar T-banen fra Nationaltheatret deg raskt til både Frognerseteren og Sognsvann med lysløyper og gode skiløyper vinterstid. I tillegg byr nærområdet på flotte turmuligheter i Frognerparken, Bygdøy og Skarpsnoparken. På sommerstid er det kort vei til Rådhusbrygga med hyppige båtavganger til de idylliske øyene i indre Oslofjord.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Skillebekk 2 min gangavstand

Linje 13 0.1 km

Buss: Solli 5 min gangavstand

Linje 12N, 30, 31 0.4 km

Tog: Nationaltheatret stasjon 16 min gangavstand

Totalt 10 ulike linjer 1.4 km

T-bane: Nationaltheatret 16 min gangavstand

Linje 1, 2, 3, 4, 5 1.4 km

Oslo S: 9 min med bil

Totalt 24 ulike linjer 4.2 km

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, produsert i 1972. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Dekke i betong, belagt med treheller. Rekkverk i stål med felter i sikkerhetsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg kjøpte leiligheten i 2020 stod det i salgsmeldingen at badet var "pusset opp" i 2016.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken i åpen løsning, alkove og bad. Stue/kjøkken oppleves lys og romslig med adkomst til balkong. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, heltre benkeplate, induksjonstopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Badet er flislagt og pusset opp i 2016. Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller. Balkongen er ca. 4 m² og har treheller og rekkverk i stål og glass.

Standard

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i brannklasse B-30 med 38 dB lydmotstand, av noe eldre dato. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, produsert i 1972.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Dekke i betong, belagt med treheller. Rekkverk i stål med felter i sikkerhetsglass. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,46-2,48 m målt i entré, stue/kjøkken og alkove.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad og dør med glassfelt til alkove.

Andre innvendige forhold:

Innebygget skap med glatte fronter i entré. Garderobeskap med speilfronter i entré.

Bad - Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Bad - Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er undersøkt , og er funnet noe svakt i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det fremkommer ikke i tidligere salgsoppgave at tettesjiktet ble skiftet ut, kun at sluket er skiftet.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Benkeskap og speil.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkken - Avtrekk:

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber, av ukjent, eldre dato.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern, av noe eldre dato.

Ventilasjon:

Friskluftsventil på yttervegg bak radiator i stue/kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Vannbåren varme:

Radiator i stue/kjøkken av noe eldre dato.

Kommentar fra bygningssakskyndig:

Opprinnelig kott/bod er forminsket og fremstår i dag som kun et skap. Dette arealet er ikke omgjort til annen bruk inne i leiligheten, men selve leiligheten er forminsket i dette området. Badet i denne leiligheten tilhører opprinnelig naboileiligheten, og naboileilighetens nåværende bad opprinnelig tilhører denne leiligheten. Det fremstår altså som at det er byttet bad med naboileiligheten. Det er etablert en alkoveløsning i stuen. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde leiligheten slik planløsningen er i dag.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Håndverkstjenester utført på boligen:

2026:

- Installasjon av komfyrvakt i kjøkken.
- Ny vannlås fra servant i bad.

2016:

- Oppussing av bad, med nytt sluk og nytt rør-i-rør system, ifølge tidligere salgsoppgave.

Dokumentasjon:

- Samsvarserklæring fra Caverion, signert og datert 09.02.2026 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon av komfyrvakt i kjøkken.
- Faktura fra Boligrørleggeren, datert 09.02.2026, er fremvist for følgende arbeid: Bad: Eldre vannlås lekker. Den gamle flaskevannlåsen er fjernet og ny er installert med ny pop up ventil. Produktene er testet, alt ok.

Parkering

Det er beboerparkering i området.

Se kommunens hjemmeside for mer info: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Sameiet har 14 parkeringsplasser på sameiets grunn. Disse leies ut etter ansiennitet. Forretningsfører kontaktes for å bli satt opp på venteliste. P.t. er leien kr. 1 000,- pr. mnd. Det er p.t. ingen ledige plasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidig Forsikring ASA, polisenummer 87355160

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiator i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Leietager opplyser at siste års strømforbruk var på 1 374 kWh. Strømforbruk og pris vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på leileigheten.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 350 000

Omkostninger kjøper

4 350 000 (Prisantydning)

907 (Andel av fellesgjeld)

4 350 907 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

110 140 (Omkostninger totalt)

122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 461 047 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 472 947 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 475 747 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for denne seksjonen i 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 197 345 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 789 378 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

76/8319

Felleskostnader inkluderer

Inkludert bla. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming, trappevask, bredbånd, forsikring av bygning, forretnings- og regnskapsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 999

Andel Fellesgjeld

Kr 907

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Kortsiktig gjeld. Sameiet har p.t. ikke lån.

Andel fellesformue

Kr 3 564

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54B OG 56

Organisasjonsnummer

883 602 242

Om sameiet

Leiligheten er en del av Sameiet Drammensveien 54 B og 56 med org.nr. 883 602 424 og består av 63 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger.

Drift av eiendommen reguleres av sameiets vedtekter og av Lov om eierseksjoner.

Styrets leder: August L. Bjerkfelt.

Tlf. 986 36 832

E-post: august.bjerkfelt@gmail.com

Ny kjøper skal betale kr. 1 000,- i innflyttingsgebyr. Faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding.

Karlsens Vaktmestertjeneste AS utfører vaktmestertjenester for sameiet.

Renhold av fellesarealer inngår i avtalen med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Sameiet gjennomfører en årlig felles dugnad.

Det er fellesvaskeri i gården.

Regnskap/budsjett

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

Regnskapet for 2024 fremkommer med et driftsunderskudd på NOK 74 652.

Sameiet budsjetterer med et overskudd på kr. 1 460,- for 2025. Regnskap foreligger ikke ennå.

Fremtidig vedlikeholdsbehov i sameiet:

Styreleder opplyser pr. telefon 11.02.26:

- Sameiet har innhentet tilbud for å få byttet ut oljefyring til el-kjel. Etter videre undersøkelser viser det seg at det ikke er nok strøm inn til bygget for å utføre arbeidet. Det må således legges inn en ny kabel til bygget. Dette gjør det til et dyrere prosjekt. Styret har således lagt prosjektet på is foreløpig. På sikt er ønsket å gå over til bergvarme.

- Sameiet har behov for å rehabilitere balkongene. De har foreløpig fått et kostnadsoverslag på ca. 3 millioner, men sameiet er i gang med å innhente flere tilbud for å prøve å få kostnaden ned. I samme operasjon vil de også muligens skifte ut

takrenner. Ingenting er vedtatt, men mest sannsynlig vil dette bli tatt opp på årets generalforsamling. Historisk sett finansieres vedlikehold i gården med kapitalinnhenting etter eierbrøk, men styret er åpne for at det også kan finansieres ved låneopptak. Dette må i så fall avgjøres på sameiermøtet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke godkjenning av ny kjøper, men styret skal skriftlig underrettes.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Byggforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 69, seksjonsnummer 20 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/69/20:

20.06.1936 - Dokumentnr: 303095 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1936 - Dokumentnr: 303127 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

20.12.1983 - Dokumentnr: 514474 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8319
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggemeldte tegninger. Disse avviker fra dagens bruk:

- Opprinnelig kott/bod er forminsket og fremstår i dag som kun et skap. Dette arealet er ikke omgjort til annen bruk inne i leiligheten, men selve leiligheten er forminsket i dette området.
- Badet i denne leiligheten tilhører opprinnelig naboileiligheten og naboileilighetens nåværende bad opprinnelig tilhører denne leiligheten. Det fremstår altså som at det er byttet bad med naboileiligheten.
- Det er etablert en alkoveløsning i stuen.

Megler kan ikke finne noen dokumentasjon på saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten angående bytte av bad med naboileiligheten og har således ingen informasjon om dette var et søknadspliktig tiltak eller om bruksendringen er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

- Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av leilighet i Drammensveien 56B, datert 27.05.1942.
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus i Drammensveien 56A, datert 06.12.1935.
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av kontorer på loft i Drammensveien 56A, datert 11.11.1941.
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper i Drammensveien 54B og 56A-C, datert 11.10.2019.
- Det foreligger ferdigattest for nytt rekkverk på tak i Drammensveien 56C, datert 27.12.2006.
- Det foreligger ferdigattest for installasjon av løfteplattform fra kjeller til fjerde etasje i Drammensveien 56C, datert 15.01.2021.
- Det foreligger ferdigattest for endret rekkverk på takterrasse i Drammensveien 56A, datert 23.11.2005.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Pågående byggesaker:

Observatoriegata 1 og Drammensveien 39 - mulig ulovlig felling av trær i

Observatorieparken
Saksnummer: 202505042

Drammensveien 52 D - utvidelse av takterrasse og fasadeendring
Saksnummer: 202512091
Siste bevegelse: Siste dok. 18.12.2025

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men leietager skal styregodkjennes.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

11.02.2026



Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



























LøvåsFoto









Vedlegg

Nabolagsprofil

Drammensveien 56A - Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	2 min 0.1 km
Solli Linje 12N, 30, 31	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Wang Toppidrett 18 klasser	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

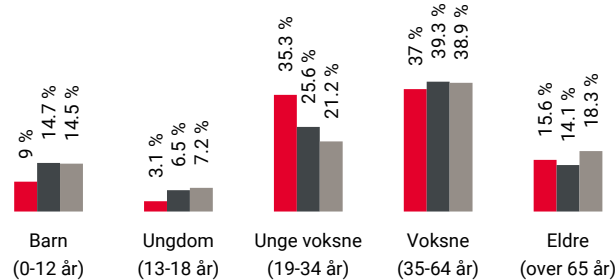
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ... 108 barn	2 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Solli Plass PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

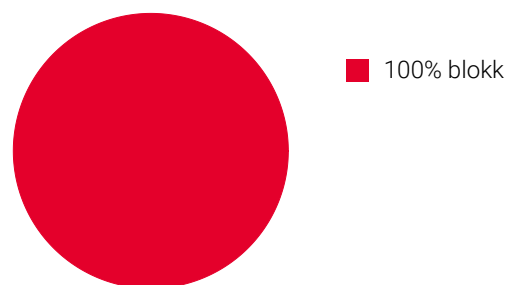
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Trafotaket streetbasketanlegg 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Reichweins plass balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Studio Jobbsprek 12 min 

Boligmasse



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

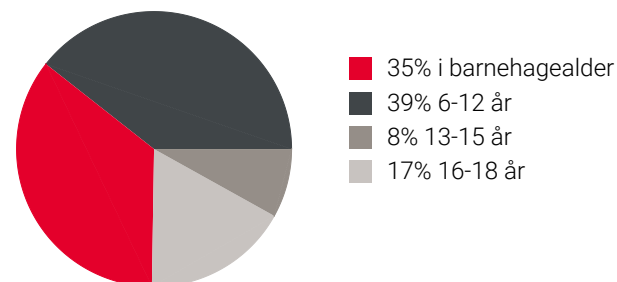
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 11 min 
-  Boots apotek Solli 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

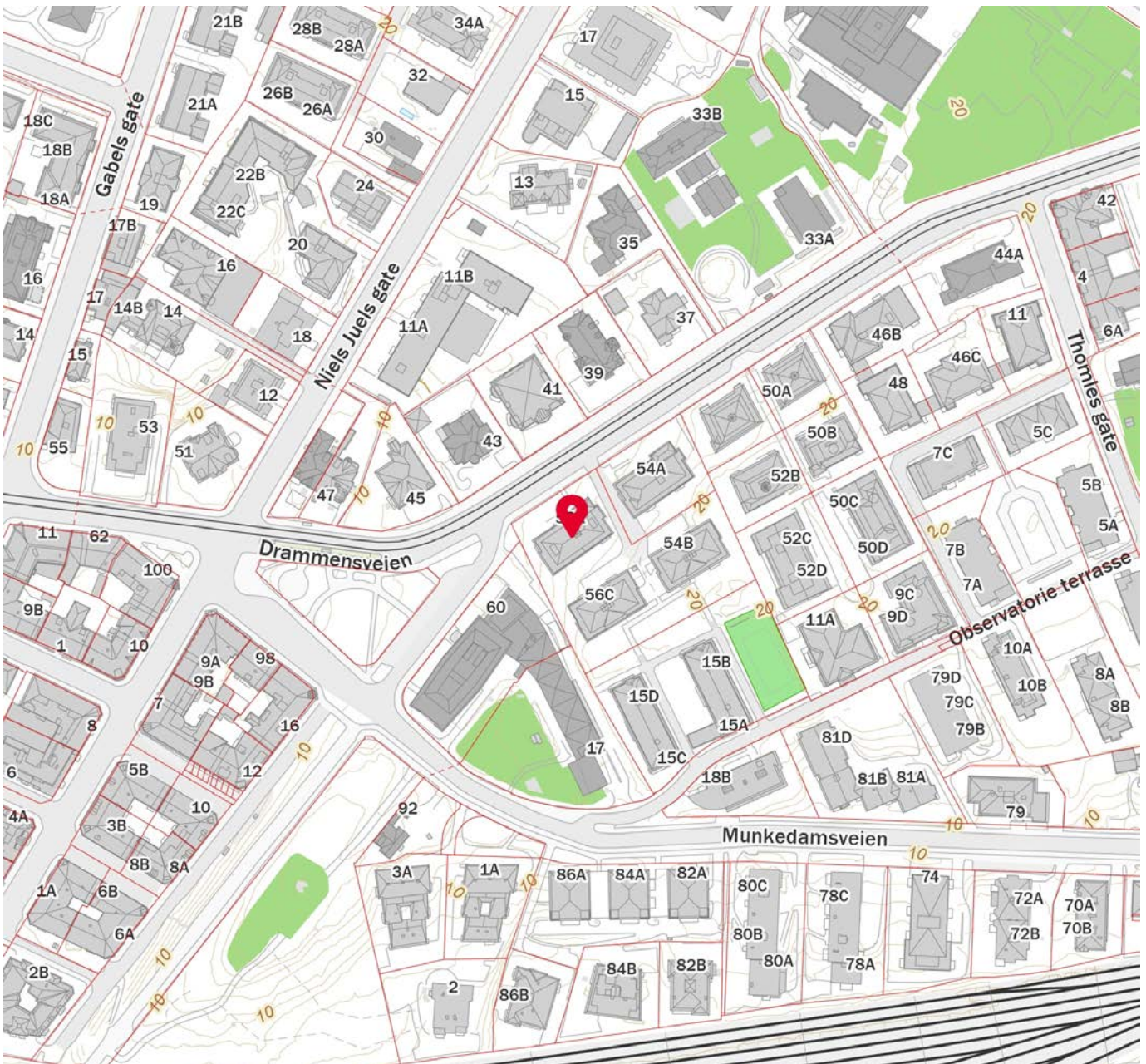
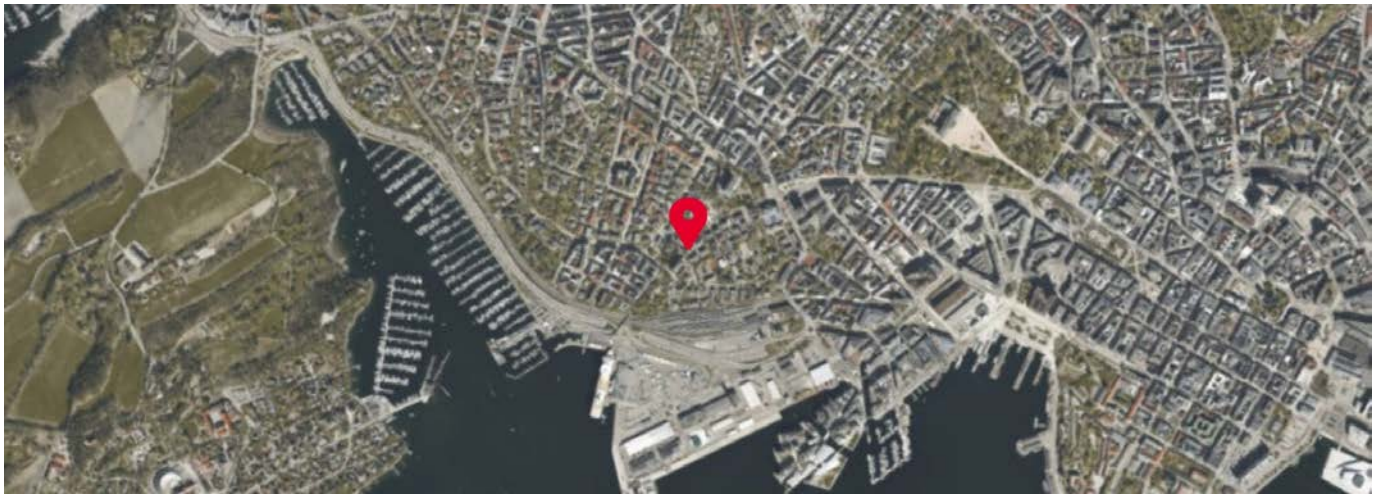


0% 59%

- Ruseløkka vestre/Skillebekk østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Drammensveien 56A , 0271 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 211, bnr. 69, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 21422-1013

Referansenummer: KJ3632

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

The Tyder logo consists of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.

Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Michael Moe Askautrud".

Michael Moe Askautrud

ma@tyder.no

972 83 652

The Tyder logo consists of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



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.



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.



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.



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.



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

Normalt holdt leilighet med normal og noe eldre standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i brannklasse B-30 med 38 dB lydmotstand, av noe eldre dato.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, produsert i 1972.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Dekke i betong, belagt med treheller. Rekkverk i stål med felter i sikkerhetsglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad og dør med glassfelt til alkove.

Innebygget skap med glatte fronter i entré.
Garderobeskap med speilfronter i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2016, hvor det også ble montert nytt sluk og nytt rør-i-rør system. Omfang og utførelse på oppussing av badet er ukjent.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er undersøkt, og er funnet noe svakt i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det fremkommer ikke i tidligere salgsoppgave at tettesjiktet ble skiftet ut, kun at sluket er skiftet. Det må derfor påregnes at tettesjikt/membran er av eldre dato.

Rommet har veggmontert toalett, servant og dusjvegger/hjørne.
Benkeskap og speil.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkkenet er av ukjent alder.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, av ukjent, eldre dato.
Det er en inspeksjonsluke på sjakt i bad som ikke er besiktiget grunnet manglende adkomstmulighet.
Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at det er skiftet til rør-i-rør systemer i bad i forbindelse med oppussing.
Det er avløpsrør av plast og støpejern, av noe eldre dato.

Friskluftsventil på yttervegg bak radiator i stue/kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftspalte med lufttilførsel under dør.

Radiator i stue/kjøkken av noe eldre dato.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig kott/bod er forminsket og fremstår i dag som kun et skap. Dette arealet er ikke omgjort til annen bruk inne i leiligheten, men selve leiligheten er forminsket i dette området.

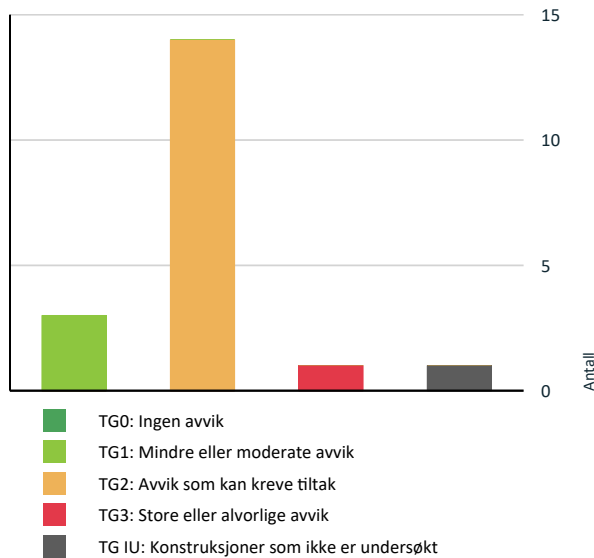
Badet i denne leiligheten tilhører opprinnelig naboleiligheten, og naboleilighetens nåværende bad opprinnelig tilhører denne leiligheten. Det fremstår altså som at det er byttet bad med naboleiligheten.

Det er etablert en alkoveløsning i stuen.

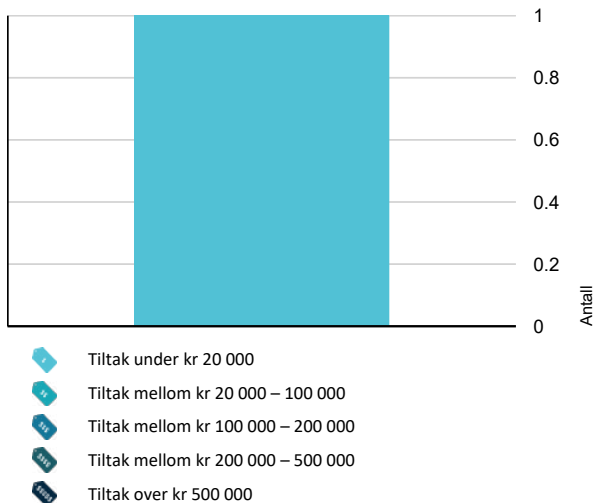
Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde leiligheten slik planløsningen er i dag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1937

Kommentar

Anvendelse

Bolig

Standard

Vedlikehold

Eiendommen er registrert som kulturminne. Dette gir begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgradering/modernisering	Installasjon av komfyrvakt i kjøkken. Ny vannlås fra servant i bad.
2016	Oppgradering/modernisering	Oppussing av bad, med nytt sluk og nytt rør-i-rør system, ifølge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1972

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da vinduene fungerer i dag. Eldre vinduer har økt risiko for utettheter og skader, samt redusert levetid. Tidspunkt for utskifting nærmer seg, men når det er behov er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i brannklasse B-30 med 38 dB lydmotstand, av noe eldre dato. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, produsert i 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da dørene fungerer i dag. Eldre dører har økt risiko for utettheter og skader, samt redusert levetid. Tidspunkt for utskifting nærmer seg, men når det er behov er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Dekke i betong, belagt med treheller. Rekkverk i stål med felter i sikkerhetsglass. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Balkongen bærer noe preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Grunnet alder og slitasje bør det påregnes noe behov for vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innwendige tak har malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,46-2,48 m målt i entré, stue/kjøkken og alkove.

Det er noe merker og slitasje, samt noe knirk ved normal gange i gulvoverflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og alkove.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 2 m er ca. 15 mm i entré, ca. 10 mm i kjøkken.

Målt total høydeforskjell i rommet er målt til ca. 15 mm i entré og kjøkken.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i stuedel og i alkove.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innwendige dører

Innwendig har boligen malt glatt dør til bad og dør med glassfelt til alkove.

Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 2 Andre innwendige forhold

Innebygget skap med glatte fronter i entré.
Garderobeskap med speilfronter i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innebygget skap er av eldre dato og bærer preg av alder og slitasje.

Skapdør til innebygget skap mangler håndtak. Døren tar også i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndtak på skapdøren.

Skapdøren bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2016, hvor det også ble montert nytt sluk og nytt rør-i-rør system. Omfang og utførelse på oppussing av badet er ukjent.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er undersøkt, og er funnet noe svakt i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe svakt fall på gulvet i deler av dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det fremkommer ikke i tidligere salgsoppgave at tettesjiktet ble skiftet ut, kun at sluket er skiftet. Det må derfor påregnes at tettesjikt/membran er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er innfelt speil og rørgjennomføringer i dusjsone. Løsning på tettesjikt/membran er ukjent. Potensielt økt risiko for utettheter og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør foretas videre undersøkelser av tettesjikt/membran ved speil og rørgjennomføringer i dusjsone.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Benkeskap og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Skuffer på benkeskap butter i hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skuffer på benkeskap bør justeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte tilknyttet felles ventilasjonskanal. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i felles avtrekkskanal, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke om avtrekksløsningen i badet er tillatt i bygningen. Tiltak må påregnes dersom løsningen ikke er tillatt. Tilstandsvurdering er kun satt for selve funksjonen på ventilasjonen.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkkenet er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe merker og slitasje, noe antydninger til fuktskader/svelling inne i benkeskap, samt noe sprekkdannelser i fug mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader/svelling fremstår foreløpig som kun et kosmetisk avvik, og det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fug mellom benkeplate og vegg bør utbedres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ingen ventilator eller avtrekk i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, av ukjent, eldre dato.

Det er en inspeksjonsluke på sjakt i bad som ikke er besiktiget grunnet manglende adkomstmulighet.

Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at det er skiftet til rør-i-rør systemer i bad i forbindelse med oppussing. Det er sannsynlig at det er montert stoppekran bak luken, men kan først avdekkes etter etablering av tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er en inspeksjonsluke på sjakt i bad som ikke kan åpnes grunnet plassering av benkeskap. Evt. utstyr/rør inne i sjakten er derfor ikke inspisert.

TG 3 er gitt på grunn av manglende stoppekran/adkomst til stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Tilstandsrapport

Det må etableres adkomst til inspeksjonsluken i bad.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger i kobber siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimatet omfatter kun etablering av hovedstoppekran/tilkomst til hovedstoppekran i leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern, av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil på yttervegg bak radiator i stue/kjøkken.

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset med tilluft i leiligheten.

Det er ingen avtrekk i kjøkkenet.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte tilknyttet felles ventilasjonskanal. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i felles avtrekkskanal, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres avtrekksløsning fra kjøkken.

Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventil for å forbedre tilluften i leiligheten.

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke om avtrekksløsningen i badet er tillatt i bygningen. Tiltak må påregnes dersom løsningen ikke er tillatt.

! TG 2 Vannbåren varme

Radiator i stue/kjøkken av noe eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre anlegg for vannbåren varme har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Påfølgende spørsmål er stilt til både eier og leieboer, da eier ikke har bebodd leiligheten og har begrenset kjennskap til anleggets funksjon.

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.
0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Samsvarserklæring fra Caverion, signert og datert 09.02.2026 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon av komfyrvakt i kjøkken.

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i bad i forbindelse med oppussing i 2016. Det fremstår også som at det er gjort flere arbeider etter 1999, bl.a. nye sikringer, men dette er ikke dokumentert eller bekreftet.

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke kursoversikt i sikringsskapet, kun merking av enkelte kurser.

Det mangler deksler over koblinger i sikringsskapet.

Koblingsboks til tv/internett er løs.

Generell kommentar

Deler av anlegget fremstår eldre, og det er funnet avvik, samt mangler på dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, har avvik, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.



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

⚠ 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Røykvarsler er montert i stue/kjøkken.

Brannslukningsapparat med 6 kg pulver. Alder er ukjent, men trykkmåler står på grønn.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- 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

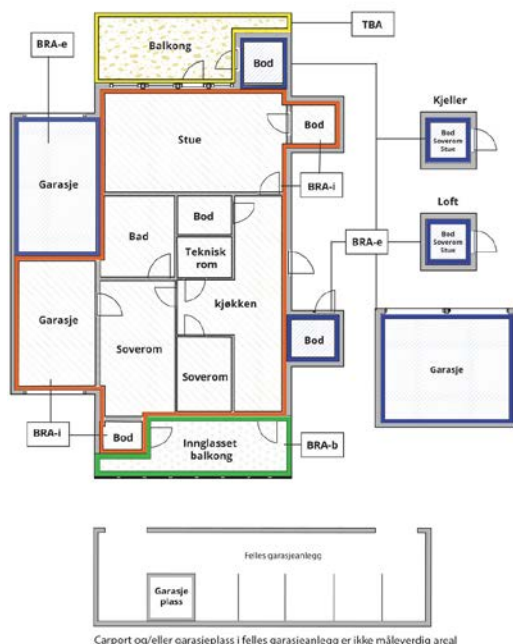
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	34			34	4
Kjeller		4		4	
SUM	34	4			4
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, alkove, bad		
Kjeller		To eksterne boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig kott/bod er forminsket og fremstår i dag som kun et skap. Dette arealet er ikke omgjort til annen bruk inne i leiligheten, men selve leiligheten er forminsket i dette området.
Badet i denne leiligheten tilhører opprinnelig naboileiligheten, og naboileilighetens nåværende bad opprinnelig tilhører denne leiligheten. Det fremstår altså som at det er byttet bad med naboileiligheten.
Det er etablert en alkoveløsning i stuen.

Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde leiligheten slik planløsningen er i dag.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026:

- Installasjon av komfyrvakt i kjøkken.
- Ny vannlås fra servant i bad.

Dokumentasjon:

- Samsvarserklæring fra Caverion, signert og datert 09.02.2026 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon av komfyrvakt i kjøkken.
- Faktura fra Boligrørleggeren, datert 09.02.2026, er fremvist for følgende arbeid: Bad: Eldre vannlås lekker. Den gamle flaskevannlåsen er fjernet og ny er installert med ny pop up ventil. Produktene er testet, alt ok.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Michael Moe Askautrud	Takstingeniør
	Hedda Risnæs	Leieboer
	Jan Roar Mellembakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	69		20	4005.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Drammensveien 56A

Hjemmelshaver

Mellembakken Jan Roar

Kommentar

Sameiebrøk: 76 / 8319

Boligselskap

Sameie Drammensveien
54B og 56

Forretningsfører

Byggforvaltning AS

Organisasjonsnr

883602242

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Frogner i Oslo kommune, i et etablert boligområde med nærhet til diverse butikker, restauranter, offentlig transport, leger, treningssenter m.m. Nærhet til bl.a. Slottsparken og andre mindre parker. Barnehager i umiddelbar nærhet.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fakturagrunnlag

Fakturagrunnlagsnummer:	37806
Kundenummer:	99899
Dato:	2026-02-09
Montør:	2026-02-09
Arbeid start:	09:00:00
Arbeid slutt:	12:00:00

Utført oppdrag

Steder: Utført oppdrag

Bad Eldre vannlås lekker. Den gamle flaskevannlåsen er fjernet og ny er installert med ny pop up ventil. Produktene er testet, alt ok

Produkter:

Beskrivelse	Antall	Total pris (eks. mva.)
Oppmøte	1	890.00
Arbeid	1	1990.00
1 1/4" x 32 mm Flaskevannlås universal, m/slangenippel	1	449.00
Forbruksmateriell	1	499.00
40 x 32mm Smartline overgang	1	179.00
Alternat servanventil push open krom	1	520.00

Total sum:

Sum arbeid:	2880.00
Sum materiell:	1647.00
Oppstartskostnad:	0.00
Mva:	1131.75
Totalt:	5658.75

Hva er prisene basert på?

Betalingsgrunnlaget er basert på prisene våre og omfanget som ble avtalt da du bestilte oppdraget. Prisene våre er:

- Standardoppdrag
 - Oppmøte: 890 kroner + mva.
 - Timepris: 990 kroner + mva.
- Døgnvakt
 - Timepris: opp til 6000 kroner + mva.
- Timearbeid kan også inkludere reisetid og administrasjon. Hvis rørleggeren må hente tilleggsmaterialer, på grunn av ukjente apparater eller anlegg som ikke ble beskrevet i bestillingen, fakturerer vi for reisetiden.
- Priser for materiell og produkter kommer i tillegg.

- Avbestiller du senere enn 24 timer før oppstart, må du betale full pris.
- Du betaler ikke for befaring eller eventuelt reklamasjonsarbeid.

Hvilke materialer har vi brukt?

Vi bruker bare godkjente materialer og produkter og legger vekt på kvalitet i alle ledd for å øke sikkerheten og holdbarheten. Materiellet vi bruker, kan derfor ikke sammenlignes med kvaliteten og prisen billigkjeder tilbyr. Derfor koster det mer enn hvis du kjøper materiell selv.

Hvem er ansvarlig for å betale?

Det er alltid den som har bestilt oppdraget, som er ansvarlig for å betale. Vi kan ikke ta hensyn til avtaler mellom deg som kunde og andre parter som utleier, leietaker, sameie, borettslag eller kommunale myndigheter. Vi gir ikke forlenget betalingsfrist, selv i slike tilfeller.

Hvor finner du dokumentasjonen?

All lovpålagt dokumentasjon for det utførte arbeidet ligger arkivert i 5 år i vårt digitale kunderegister på <https://www.kunde.boligrørleggeren.no>. Du logger deg enkelt på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Sender vi betalingsgrunnlaget på e-post?

Nei, vi sender ikke betalingsgrunnlaget på e-post, men du kan alltid finne betalingsgrunnlaget i vårt digitale kunderegister på <https://www.kunde.boligrørleggeren.no>. Logg deg på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Reklamasjon: Hva gjør du hvis du oppdager en feil eller skade?

- Ring oss på 02470 for å melde fra om feil eller skader på arbeid vi har utført. Våre telefontider er 08:00 til 16:00 fra mandag til fredag. Husk å ha kundennummeret ditt og nummeret på betalingsgrunnlaget klart, slik at vi kan hjelpe deg.
- Hvis du oppdager en feil, vil en av våre rørleggere reparere feilen så snart som mulig og senest innen en uke. Skulle situasjonen være livsfarlig, retter vi feilen umiddelbart.
- Hvis du oppdager en skade, ber vi om at du varsler oss så snart som mulig, slik at vi får meldt fra til forsikringsselskapet vårt og kan rette opp i saken.
- Ved reklamasjon trenger du ikke betale. Hvis det viser seg at feilen eller skaden ikke er reklamasjon, vil våre vanlige priser gjelde. Får du en annen leverandør til å reparere feilen eller skaden, må du dekke disse utgiftene selv.
- Livstidsgaranti gjelder produktets forventede levetid gitt av produsent. Reklamasjon og garanti strekker seg kun til omfanget av installert produkt og tjeneste utført ved normal og forventet bruk. Skade på andre eller nærliggende produkter og immaterielle gjenstander dekkes ikke som en del av garantien.

Hva skriver du under på?

Du betaler for det som er spesifisert i dette betalingsgrunnlaget. Ved å skrive under her, bekrefter du

- at du har fullmakt til å bestille arbeidet av Boligrørleggeren AS
- at du aksepterer bruken av materiell og produkter, tidsforbruket, plasseringen av utstyret, ledninger og prisene i betalingsgrunnlaget
- at dette undertegnede betalingsgrunnlaget går foran alle eventuelle muntlige avtaler

Dato: **Montør:**

Boligrørleggeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
<https://www.boligrørleggeren.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Jan Roar Mellembakken

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Drammensveien 56A

0271 Oslo

0301-211/69/0/20



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg kjøpte leiligheten i 2020 stod det i salgsmeldingen at badet var "pusset opp" i 2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

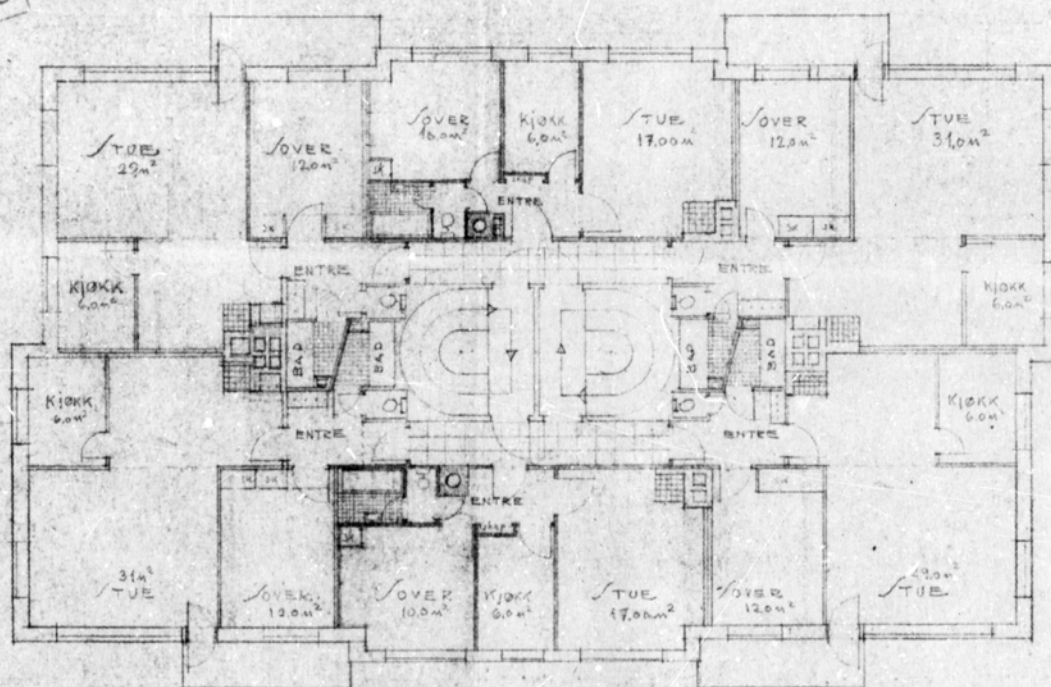
DRAMMENVEIEN 54 BLOKK C
ALT V 6 LEILIGHETER M: 1:100

C. 14

-19

1508/36
30 SEP 1936

18. 59



PLAN AV 1STE, 2DE OG 3DE ETASJE.

TEGNFORKLARING:

□ ARMERT BETONG

□ GULLAUGETEN

□ TEGLSTEN

□ TRE

OSLO JUNI 1936

Hans J. Tørst

MEDARBEIDER HANS J. TØRST

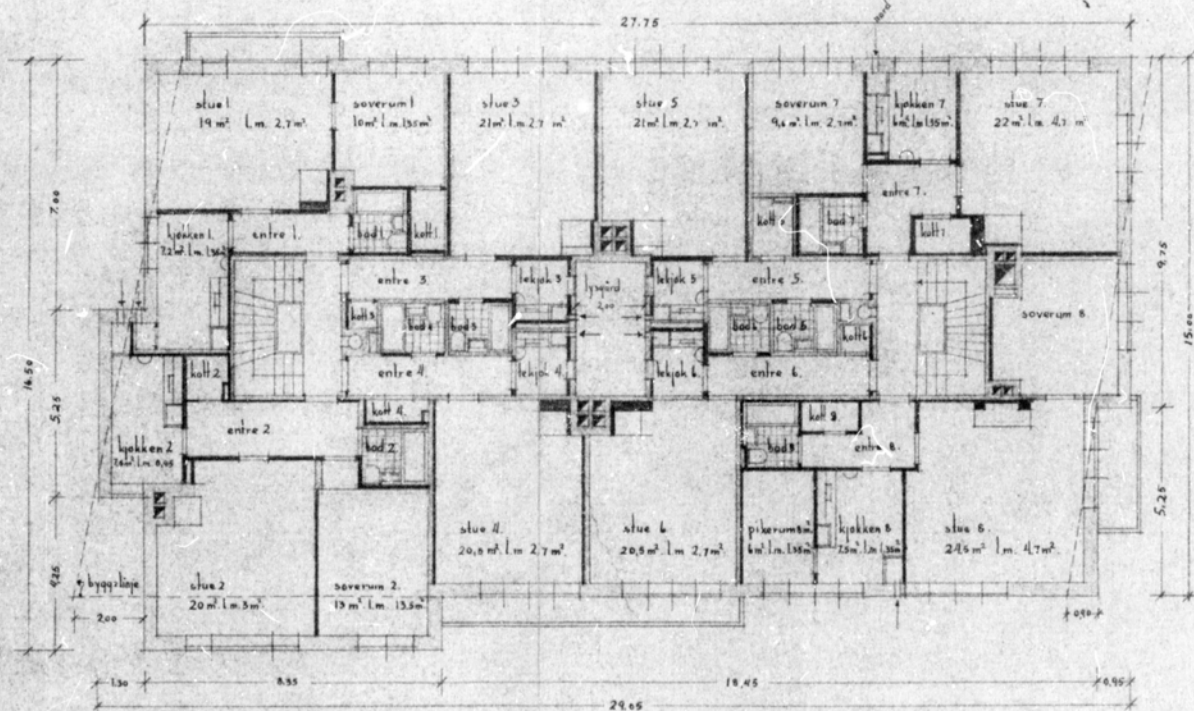
FORANDRET 8/9. 1936
KJØKK - TO KJØKK ET

drammensveien 54 b
1.2 og 3. etasje
mål 1:100.

Bygn. chefens L.no 4376/33
mottatt: 28 MAJ 1936

DP 118

-19



oslo, den 28.4.1936
ernst molzfeldt
arkitekt m.m.a.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: 23 NOV. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513043-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

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

RAMMETILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 56A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter endret rekkverk på takterrasse.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 litra b og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 04.11.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter endret rekkverk på takterrasse. Eksisterende rekkverk har horisontale spiler og disse vil bli erstattet av vertikale spiler.



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

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1		1/5
Plan fire	104	17.10.2005	1/7
Fasade a	106	17.10.2005	1/8
Fasade b	107	17.10.2005	1/9
Fasade c	108	17.10.2005	1/10
Fasade d	109	17.10.2005	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
941886329 Sivilingeniør Knut Kløve AS	PRO/KPR arkitektur og konstruksjoner tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan fra 26.09.74 (S-1949) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til søknaden som godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

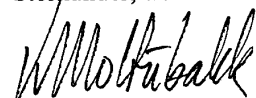
Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

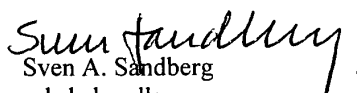
Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1



Kåre B. Moltubakk

For avdelingsenhetsleder



Sven A. Sandberg

saksbehandler

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Orientering om klageadgang.

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg).



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513043-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Dato:

20 JUNI 2006

Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - DRAMMENSVEIEN 56A

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.06.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 23.11.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden

Søknaden omfatter endring av rekkverk på takterrasse.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
941886329 Sivilingeniør Knut Kløve AS	PRO/KPR arkitektur og konstruksjoner tiltaksklasse 2
967454451 AS Balkongbygg	UTF/KUT i ttkl. 2 for utførelse av nytt rekkverk



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan datert 07.06.06 er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

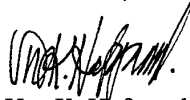
Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

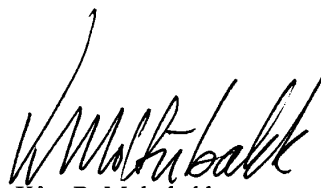
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1



Une K. Hofgaard
For avdelingsenhetsleder



Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi til: Sameiet Drammensveien 54 - 56, Drammensveien 54A, 0271, OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: 27 DES. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513043-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 56A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PROJEKT PLANUNG AS
Universitetsgata 12
1153 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201914286 - 13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Thikra Shuber	Dato: 15.01.2021
Adresse:	DRAMMENSVEIEN 56A	Eiendom:	211/69/0/0
Tiltakshaver:	Byggeforvaltning AS	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Drammensveien 56 C

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

Det foreligger driftstillatelse til løfteplattformen løpenr 18966, datert 02.06.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

Kopi til:

Byggeforvaltning AS, Boks 155 Skøyen, 0212 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: 27 DES. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513051-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 56C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Drammensv. 56^A

J. nr. 1/83-4/.

Tinnredn. konforer
på loft.

1.

ANMELDELSE.

Tegning

V.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. kontorer

på matr.nr. 56 A - Drammensveien

Innlevert 10. november 1941

Attestert

10/10-41

Sendes Vestre til innstilling.

Oslo, den 11-11-1941

Ad Søkn. nr. 244.

Sendes helseråd til uttalelse

19/11-41

Medhamm

SB/RE

Ad: 56 A Drammensvn.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på disse vilkår :

Regler for innredning av w.c.rom må følges.

Det må settes opp utslagsvask.

Forrommet må ventileres.

Oslo helseråd, 22. november 1941.

Etter fullmakt :

H. Mann-Meyer

Stempel: 24.11.1941

V. d. til innstilling.

24/11-41

Signatur

2.

(Etter de nye byplanvedtekter er det nu tillatt å innrede hele
~~loftet~~ & den tilbakevundne loftetage.)
Anmeldelsen innstilles til godkjenning på de av kommunen
nevnte vilkår.

25/11-41

Adolf Ham Mund

Godkjennes som innestilt.

25/11-41

Medd. 26/11-41

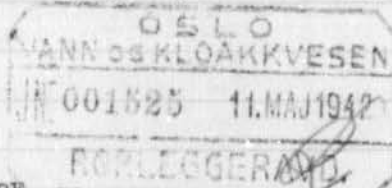
H. Lilland

St. 3. Gjeng. av det. for forsynt. dep.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen

og dreefver

Oslo Helsevesen til bygghyttre.



Oslo 24/4-42.

Adolf Ham Mund

SB/RE

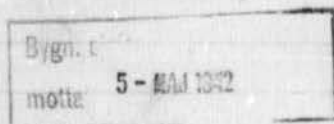
Ad 56 A Drammensvn.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helsevesen den 1. mai 1942.

Etter fullmakt



Sigurd Søy

3.

J. nr. 1525 1942

Metr. nr. 56 A Hammurson.

akesanden herr bygningsspekteret i
Tenne distrikt.

erarbeidet er besiktiget og godkjent

den 19 16 1942

Efter bemyndigelse

(jur. 4392/41)

E. H. H. H.

P. Brodin.

Bygn. f.
motl. 23 JUN 1942

Arkitekt Bredo H. Berntsen

M. N. A. L.

Medarbeider

Arkitekt Hans S. Furst

M. N. A. L.

Telefoner:

Kontoret 32 555
Arkitekt Berntsen privat Nordraskgt. 7 44 822
Arkitekt Furst .. Drammensveien 117 41 766

Oslo, den 6. november 41.
Universitetsgt. 12

HSF./RN.



Til bygningssjefen i Oslo,
Herr arkitekt A. Kielland,
Övre Vollgate 7.

Ad: Matr. nr. 56A Drammensveien.

Herved anmeldes innredning av kontor på uinnredet
loft i ovennevnte matrikkel i henhold til vedlagte bl. 68b.

Arbeidet består av:

- 1) Gjennmuring av 2 stk. døråpninger, på planen merket A.
- 2) Muring av de skraverte vegger. De fyllte vegger er de nuværende.
- 3) Parkett eller annet belegget på gulvene.
- 4) Opsetting av 1 stk. w.c. og 1 stk. vask.
- 5) Innsetting av 4 stk. innvendige dører.
- 6) Innsetting av innvendige varevinduer

Det bemerkes at leieren er opsagt fra sine nuværende
kotorer på Fr. Nansens Plass av de tyske myndigheter.

Det ansøkes om approbasjon.

Er b ø d i g s t

G. & S. EIENDOMSSKAP A/S

[Signature]
Christ. 15.

BREDO H. BERNTSEN
M.O.A.F. ARKITEKT M.N.A.L.

Hans S. Furst

Drammensv. 56.

J.nr. 2326-35.

Väningshus.

1. v
ANNELDELSE.

9 bl. tegninger.

V.D.



Duplikat sendt Brøndchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningsrbs

på matr.-nr. 54 Drømmensveien. Eløkk

Innlevert 30. nov. 1935.

Attestert

20/9. 38

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

Oslo den 2. des. 1935.

Ch. M. M. M.

Reg. chefen Jr. nr. Dr.-nr 54.

mott: 6 - DEC. 1935

Opn. chefen Jr. nr.

Mott: 3 DEC. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på en
parcell av nr. 54 Drømmensveien, som ved
kartforretning av 7/10-35 er gitt nr. 56 Drømmensveien.
Parcellets grenser er vist med grønne linjer på
situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 5/12-35

M. M. M.

E. Lund

M/B

Drammensveien 54, blokk B - 56
Bygn. chefens eksp. av 5/12 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Drammensveien er regulert 18 m. bred med 10 m. tilbaketrunkket byggelinje på nordsiden og ca. 10 - ca. 5 m. tilbaketrunkket byggelinje på sydsiden.

Den anmeldte bygning er vist for det vesentlige i overensstemmelse med bebyggelsesplan vedtatt av reguleringsrådet 12/3 og 30/4 1935.

På eiendommens sydvestside er regulert en 5 m. bred vei med 6 m. tilbaketrunkket byggelinje på nordøstsiden og 1 m. tilbaketrunkket byggelinje på sydvestsiden.

Bygningens avstand fra nabobygningen Drammensveien 54 er 10 m.

Den regulerte høide for veien på eiendommens sydvestside skal være mest mulig i overensstemmelse med høiden for den der allerede oparbeidede vei.

Planen forutsetter en bygningsdybde på 15 m. og garasjer anbragt i kjelleretasjen på bygningens sydvestside.

For Drammensveiens høider henvises til den bestående kantstenshøide.

Fortågstigningen er 11 cm.

Planeringshøiden ved byggelinjen mot Drammensveien er ved bygningens nordvestre hjørne kote 13,0. Herfra stiger den mot nordøst med ca. 1:25,5 til kote 15,60 ved nabobygningens nordøstre hjørne.

Den max. gesimshøide kote 26 er inntegnet på fasadeoprisset bl. 6 med rød linje.

For eiendommen gjelder byggeregel 5, vedtatt av Formannskapet 6/3 1907, forandret ved beslutning av 23/7 1915.

Da bebyggelsesplanen ennå ikke er stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet bør anmeldelsen ennå ikke godkjennes.

KAF/ES.

J.nr. 9870/1935. Matr.nr. 54 Drammensveien.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 13,60 approberes under forutsetning av at kloakken forgrenes på hovedledning i Drammensveien rett ut for sønnre eiendomsgrense.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Oslo vann-og kloakkvesen, den 13. desember 1935.

2026/35
18 DEC. 1935
K/Carst
K/H ande
Be 12/13
Pursendes Oslo helseråd
Oslo 19/12 35
Chausseus

GM/VW.

Ad: 54 Drammensveien, blokk b, jnr. 1726/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76¹ og 104⁸ anbefales ikke innvilget efter de foreliggende planer.

Leilighetene er dårlig utstyrt med skaper og kotter.

Entreene er små og trange og synes lite tjenlig til sitt formål."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 7. januar 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr: 2226/35
8 - JAN 1936



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref.: FRODE
KIELLAND

Vår ref.: 201910575-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Nina Seehusen

Dato: 11.10.2019

Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Drammensveien 54 B Og 56 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 09.10.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

1.
ANMELDELS 2.

2 bl. tegninger

V.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Inar. leilighet

på matr.nr. 56 B Drammensveien

Innlevert 19. mai 1942

Attestert

173-43

Sende, Oslo helseråd.

Oslo, den 20-5-42.

[Handwritten signature]

SB/RE ✓

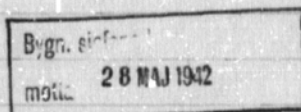
Ad 56 B Drammensvn.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Kjøkkenet må ha avtrekk for damp og matskap som er ventilert til frisk luft. Tak og vegger i kjøkken må settes i vaksbar stand. Regler for innredning av bad og w.c.rom må følges. Entreen må ventileres. Leiligheten må skaffes kjellerbu og adgang til vaskeri. Vi viser ellers til bygningslevens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 27. mai 1942.

Etter fullmakt



[Handwritten signature]

Vd. til innstilling.

Oslo 29. mai 1942.

[Handwritten signature]

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Protokoll årsmøte

Tid: Onsdag 14. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Nettmøte Teams

Til stede:

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

Atle Hjertner
August L. Bjerkfelt

Forretningsfører
Styreleder

De fremmøtte representerte 44% av seksjonene i sameiet

1. Konstituering av møte

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

August L. Bjerkfelt ble valgt til møteleder, protokollen føres av Atle Hjertner.

Protokollen undertegnes av August L. Bjerkfelt og Hanna Rosenlund.

2. Styrets beretning 2024

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

3. Årsregnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent som fremlagt.

4. Revisors beretning

Det fremkom ingen kommentarer til revisors beretning.

5. Budsjett 2025

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

6. Kapitalinnhenting/økning av felleskostnadene

Styrets forslag om kapitalinnhenting på NOK 535 208 til installasjon av el-kjele i 56AB ble utsatt til etter at søknad til Elvia AS er sendt og behandlet. Det må også undersøkes om det er nok strøm inn til bygget. Etter disse avklaringene vil saken bli lagt frem for seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte.

Styrets forslag om økning av felleskostnadene med 2,6% fra 1. juli 2025 ble enstemmig vedtatt. Felleskostnadene har da økt med totalt 5% i 2025.

7. Godtgjørelse til styre og revisor

Forslag om godtgjørelse til styret på kr 106.600, - + arbeidsgiveravgift ble enstemmig vedtatt.

Revisor honoreres etter regning, enstemmig vedtatt.

8. Søknad om montering av balkong, snr 43 i Drammensveien 56C

Søknad om montering av balkong ble enstemmig vedtatt under de forutsetningene som er beskrevet i saksfremlegget.

9. Vedtektsendring, punkt 8.1 Styrets sammensetning

Styrets forslag til ny ordlyd, ble enstemmig vedtatt.

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

10. Valg av styre

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

Følgende styre ble enstemmig valgt:

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

Oslo, 14. mai 2025

Hanna Rosenlund (s)

August L. Bjerkfelt (s)

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

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

August Lossius Bjerkfelt

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

Hanna Vaksvik Rosenlund

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

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

HUSORDENSREGLER for **Boligsameiet Drammensveien 54B og 56.**

1.0. Generelle bestemmelser.

Husordensreglene gjelder seksjonseiere, leietakere og besøkende. Seksjonseier/leietaker er ansvarlig for at reglene overholdes av de som gis adgang til leiligheten og eiendommen.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i sameiet.

Ved selskapelighet utover kl. 23.00, skal berørte naboer varsles på forhånd dersom selskapet ventes å kunne sjenere.

Ved langvarig oppussing skal berørte naboer varsles.

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

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

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

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

Seksjonseier står ansvarlig ovenfor sameiet for eventuell egenandel dersom sameiets forsikring kommer til anvendelse som følge av bygningsmessige arbeider i en seksjon.

Forøvrig gjelder lovens bestemmelser om helligdagsfred.

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

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

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

Røyking skal ikke forekomme i sameiets fellesarealer.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husorden må skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom de involverte parter.

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

2.0. Fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Bygningsmessige endringer i fellesarealer eller utvendig, må ikke forekomme uten styrets forhåndsgodkjenning. Det gjelder for eksempel parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Unntatt er feste for standard balkongflagg.

Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan bli til ulempe for sameiet for øvrig. Styret må under alle omstendigheter kontaktes på forhånd.

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

3.0. Uteområdet.

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

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

3.3. Biloppstilling utenom merkede plasser er ikke tillatt med unntak for vaktmester og ved flytting, og kun i kortere perioder. Bilene skal være synlig merket og aldri stå parkert over natten eller på røde dager.

Motorkjøretøy plikter å bruke lys, holde lav fart og være særdeles aktpågivende ved kjøring på trafikkområdene.

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

3.5. Papir og annet husholdningsavfall skal håndteres på en sikker og trygg måte, og kastes i containere til formålet.

Spesialavfall skal håndteres etter lov og forskrifter, og aldri være til fare for omgivelsene.

Store søppelmengder i fm. oppussing etc. har den enkelte beboer selv ansvar for å fjerne, og skal ikke hensettes i eller ved sameiets søppelcontainere.

3.6. Lufting av husdyr

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54B og 56

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 63 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.
- d) velge revisor
- e) fastsette styrets honorar

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Frognerveien 22

0263 Oslo

Mail: per.christian.sandvik@aktiv.no

Deres ref.: 1007260011

Vår ref.: 800.385

Dato: 27. januar 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

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

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	211 / 69 / 20
Seksjonseier:	Jan Roar Mellembakken
Adresse:	Bakkegårdsveien 24, 1456 Nesoddtangen

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 2.999,- pr mnd, - inkl bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming, trappevask, bredbånd, forsikring av bygning, forretnings- og regnskapsførsel.
------------------	--

Andel felles formue:	Kr. 3.564,- pr 31.12.2025
Andel felles gjeld:	Kr. 907,- pr 31.12.2025 (kortsiktig gjeld)

Felles lån – vilkår- avdrag Kommentarer til lånene:	Sameiet har pt ingen lån.
--	---------------------------

Planlagte oppgraderinger:	Utskifting av oljefyren med el-kjele i 56A og B, se protokoll fra sameiets årsmøte i mai 2025 (punkt nr 6)
---------------------------	--

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidig Forsikring ASA
Polisenummer:	Forsikringsnummer: 87355160

Styreleder

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

Andre relevante opplysninger

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

Eierskiftegebyr

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

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

Med vennlig hilsen


Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg

Vedtekter

Husordensregler

Årsoppgjør 2024 (styrets beretning, regnskap og revisors beretning) med
innkalling til årsmøte, avholdt 14. mai 2025

Protokoll fra årsmøte, avholdt 14. mai 2025

Seksjonens årsoppgave/ligningsoppgave for 2024

Faktura for megleropplysninger

Informasjonsskriv av 18/6 - 2008 fra styret, informasjon om balkonger 2/9 - 2009 og
informasjon om utleieforhold fra styret 24/1 - 2012

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22
0263 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Faktura

Deres ref 1007260011
Utskr.dato 27.01.2026
Vår ref Atle Hjertner
Kundenr 301840 Dato 27.01.2026
Fakturanr 17239 Forfall 06.02.2026
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Drammensveien 54b og 56 snr 20	1,00	3 766,40	25	3 766,40
Netto				3 766,40
Mva 25%				941,60
Total				4 708,00

5001.06.39139

4 708,00

Kundenr: 301840
Fakturanr: 17239
Dato: 27.01.2026

06.02.2026

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22
0263 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

003018400000172390

4708

00

4

50010639139

Jan Roar Mellembakken
Bakkegårdsveien 24
1456 NESODDTANGEN

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

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

Inntektsår

2025

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

Eiers navn og adresse
Jan Roar Mellembakken
Bakkegårdsveien 24
1456 NESODDTANGEN

Seksjonsnummer

020

Eierandel

100%

Organisasjonsnummer

883602242

Eietid

01.01.2025

31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter

337,00

Andel kostnader

0,00

Andel formue

3 564,00

Andel gjeld

907,00

Versjonsnummer:

1

Produksjonsdato:

14.01.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

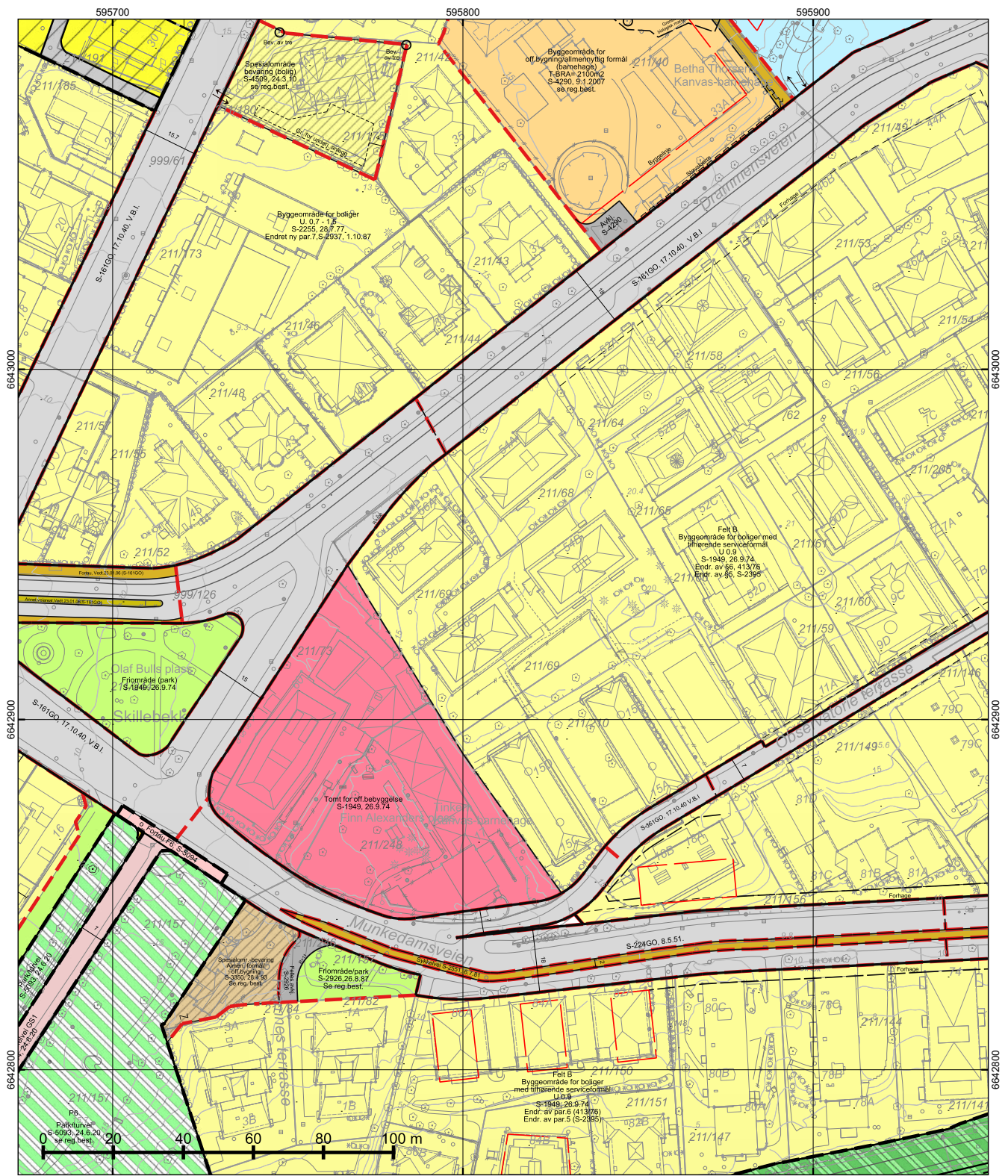
 Oslo

Dato: 26.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 152128/ 86525563	Deres ref.:
Adresse: Drammensveien 56	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/69	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 26.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

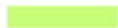
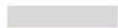
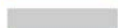
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 152128/ 86525563	Deres ref.:
Adresse: Drammensveien 56	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/69	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert stoy skjerm
	121 - Forretning og kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2021 - Trase for jernbane		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	78 - Forhage		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152128/86525563

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Til alle seksjonseiere

Vedr. ansvar for vedlikehold av balkonger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo 2. september 2009

Rolf H. Antonsen
Styreleder



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Drammensveien 56 A
0271 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre