PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

DRAMMENSVEIEN 56 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Forretningsførerinformasjon

Innkalling årsmøte

Protokoll årsmøte

Infoskriv balkonger

Infoskriv utleie

Vedteker og husordensregler

Ekspedisjonsdokumenter

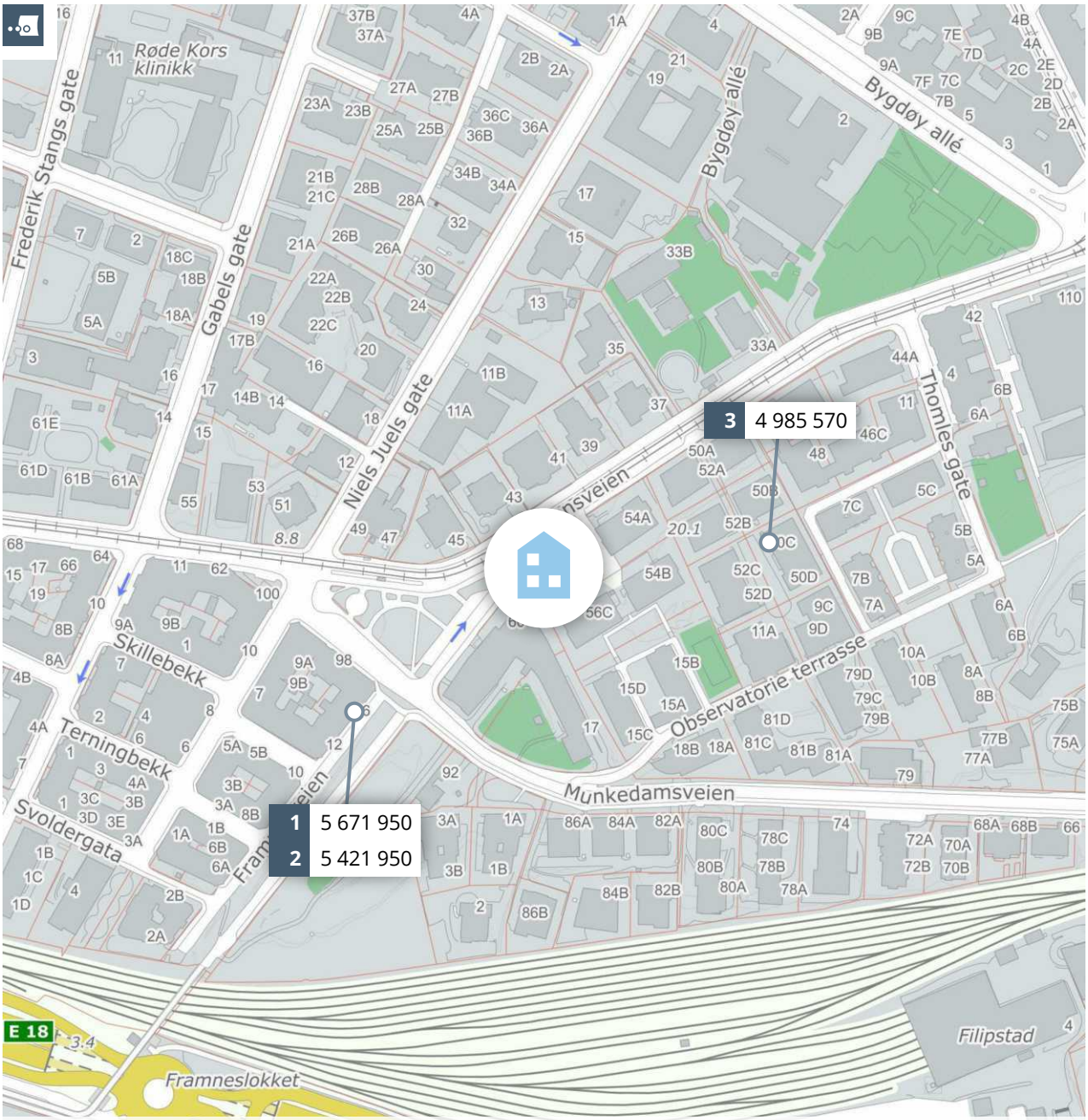
Byggetegning

Ferdigattester

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

DRAMMENSVEIEN 56 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 02.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Drammensveien 56 B, 0271 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 211 BNR 69 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

4 300 000

907	4 300 907	130 331
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	2 999
Formue	3 654
Soverom	-
Etasje	2

Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Framnesveien 16 39 m² 1892 3. etg 1 sov	06.10.2024	5 350 000	**5 500 000**	171 950	5 671 950	**145 435**
2 Framnesveien 16 39 m² 1892 3. etg 1 sov	27.06.2024	5 200 000	**5 250 000**	171 950	5 421 950	**139 024**
3 Drammensveien 50 C 34 m² 1934 2. etg 1 sov	26.08.2025	4 950 000	**4 950 000**	35 570	4 985 570	**146 634**

Svært attraktiv, stille beliggenhet er perfekt for deg som ønsker nærhet til alt Oslo har å by på. Ingen del av leiligheten vender ut mot Drammensveien. Dette er en luftig 1-roms eierleilighet i velholdt funkisgård med heis. Utmerket førstegangskjøp.

Leiligheten har en effektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Takhøyde nesten 2.70 meter. Store vinduer gir mye lysinnslipp.

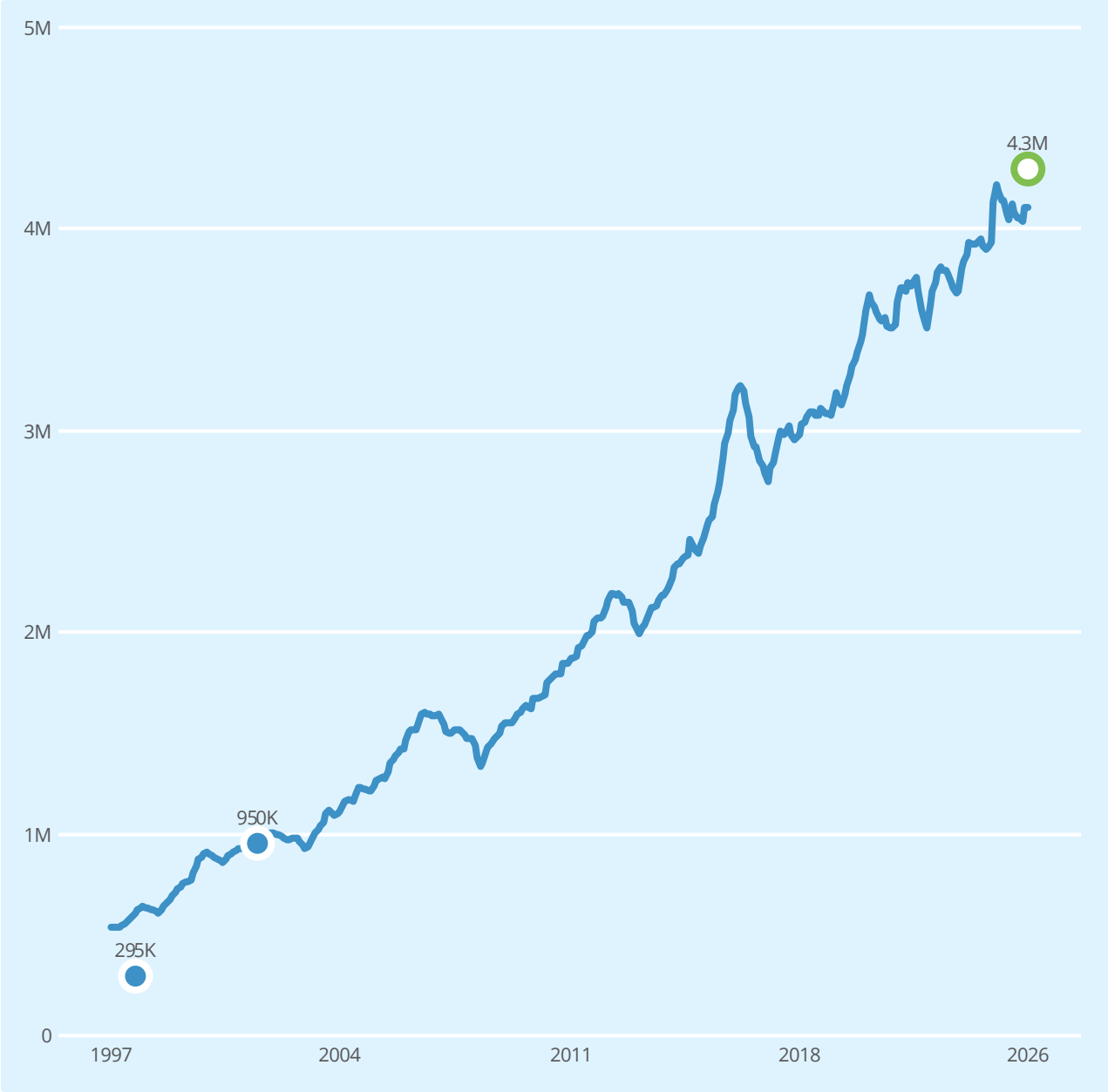
- Peis som gir ekstra hygge og særpreg
- Effektiv planløsning med naturlig soneinndeling
- Innvendig bod + to kjellerboder
- Separat bad og toalettrom
- Fjernvarme og sentralanlegg for varmtvann
- Fellesvaskeri i kjeller (gratis)
- Kort vei til buss, trikk og tog

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.12.2001		11.12.2001	-	950 000	-	950 000	2
27.02.1998		27.02.1998	-	295 000	-	295 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Dette er ikke matematikk.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

11.0M
10.7M
10 248 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
152
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

12.3M
11.9M
11.5M
11 059 000 Prisantydning i snitt
10 677 000 Salgspris i snitt
10.3M
9.9M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

130 331 Drammensveien 56 B
Totalpris 4 300 907

124 573 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

113 439 SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Drammensveien 56 B, 0271 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 69, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 33 m²

Taksthuset 1

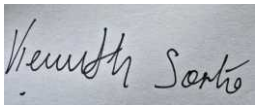
Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1119 **Referansenummer:** GP9093

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Leilighet I 1. etasje fra 1937.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjellerboder er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Bod 1 ble målt til ca. 3m2.
Bod 2 ble målt til ca. 1m2.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av eik. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Taket er malt.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte til ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har delvis skjult og åpent anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

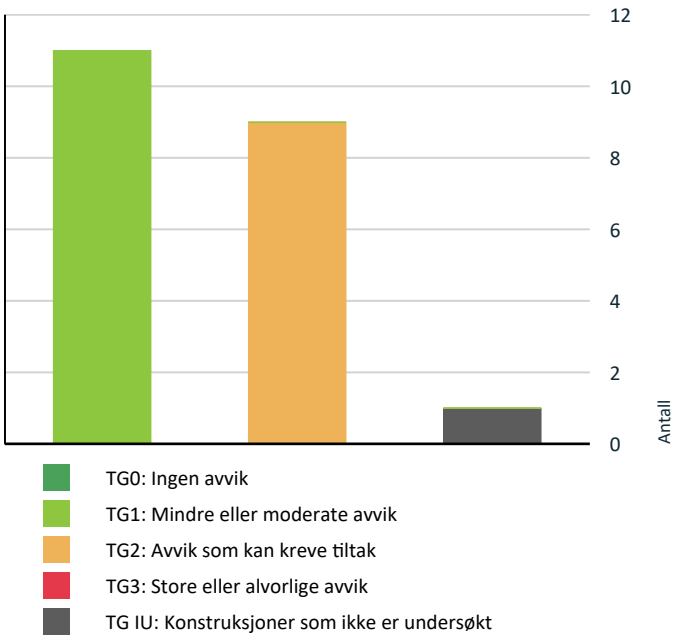
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger og samsvaret mellom
faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt og
konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed
ikke er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	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

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 15 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 15 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av eik. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bobler i strie på vegg i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bobler/kuler på veggene må fjernes og overflatebehandles i tiden som kommer.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

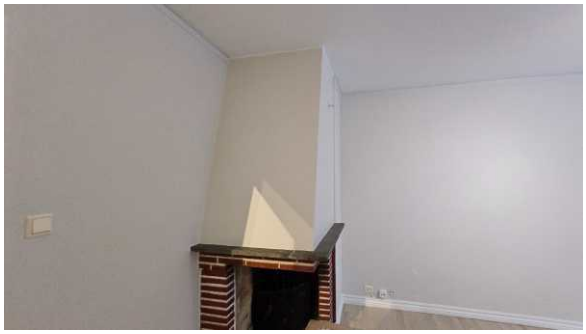
TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

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

Stuedøra har sprukket glass.
Dører lukkes ikke skikkelig.
Dette kan skyldes en rekke faktorer, inkludert fysisk skade, slitasje over tid eller feilmontering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For å løse dette problemet, bør glasset byttes ut så snart som mulig.
Dette vil ikke bare gjenopprette dørens funksjonalitet, men også forhindre eventuelle sikkerhetsrisikoer som kan oppstå fra et sprukket glass.
Dører må også justeres.









VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Taket er malt.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte til ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

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.

Tilstandsrapport





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.

Boligen har delvis skjult og åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1937

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet stikkontakter på kjøkken av elektroinstallatør.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.
Nei

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 Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

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.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

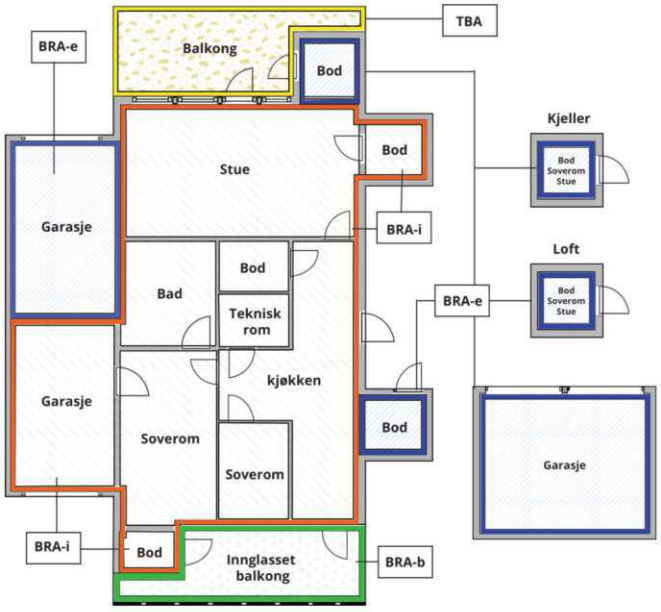
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	33			33	
Kjeller		4		4	
SUM	**33**	**4**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 33,4m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,67m.
Takhøyde bad ble målt til 2,40m.
Innvendig bod ble målt til 1,1m2.

Kjellerbod 1 ble målt til 3,1m2.
Kjellerbod 2 ble målt til 0,6m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggetegninger og samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt og konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	69		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Drammensveien 56 B

Hjemmelshaver

Revisjonsselskapet J Bruserud & Co AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort godt servicetilbud, butikker, spisesteder, Aker Brygge mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.
Peis i stue.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapporten er levert, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260007
Addresse	Drammensveien 56 B		
Postnr.	0271	Sted	OSLO
Selgers navn	Revisjonsselskapet J. Bruserud & Co. AS		
Selgers navn	Jan Bruserud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ingen periode

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovring

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Godkjent våtromsfirma

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totaltenovering

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Godkjent elektrikerfirma

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Godkjent elektrikerfirma

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Røropplegg bad kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Godkjent rørleggerfirma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk - brukes minimalt

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nye kontakter

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Godkjent elektrikerfirma

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Jan Bruserud*

Initialer selger:
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bokmål

ENERGIMERKE

Gå til dine boliger

Drammensveien 56B, 0271 OSLO

H0103

Knr: 0301/Gnr: 211/Bnr 69/Snr: 17

Bygn.nr 80492847

Energiattest Om boligen Energimerking Energisparende tiltak

Når energimerkingen er gjennomført, får du en energiattest. Den skal legges frem når du selger eller leier ut bygget eller boligen din. Attesten kan oppdateres når som helst og er gyldig i ti år. Utbedringer for å gjøre bygget eller boligen mer energieffektiv, vil kunne påvirke energistandarden og energimerket.

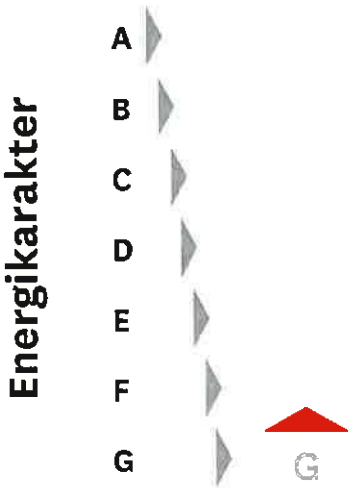
Boligens energiattest

Energiattesten er signert

24.08.2018

Energiattesten utløper om

2 år og 7 mnd (24.08.2028)



Oppvarmingskarakter

HOPP TIL HOVEDINNHOLD

LAST NED ENERGIATTEST DEL ENERGIATTEST

Tidligere signerte energiattester for boligen

Energiattest signert 30.06.2010

Energimerke

F

LAST NED ENERGIATTEST

Snarveier

Om energimerkeordningen

Hvordan energimerker jeg en bo ig?

Enovatilskuddet

Hjelp

Personvern og cookies

Nettredaktør

Kontakt

Kontakt oss

| ENERGIMERKE

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Alle Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17

0265 Oslo

Mail: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260007 Vår ref.: 800.385 Dato: 15. 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 / 17
Seksjonseier:	Revisjonsselskapet J. Bruserud & Co AS
Adresse:	Engebrets vei 3, 0275 Oslo

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)

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidig Forsikring ASA
Polisenummer:	Forsikringsnummer: 87355160

Styreleder

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

Andre relevante opplysninger

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

Eierskiftegebyr

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

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg

Vedtekter
Husordensregler
Årsoppgjør 2024 (styrets beretning, regnskap og revisors beretning) med innkalling til årsmøte, avholdt 14. mai 2025
Protokoll fra årsmøte, avholdt 14. mai 2025
Seksjonens årsoppgave/ligningsoppgave for 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

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

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

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Faktura

Deres ref	186260007		
Utskr.dato	15.01.2026		
Vår ref	Atle Hjertner		
Kundenr	301856	Dato	15.01.2026
Fakturanr	17226	Forfall	25.01.2026
Leilighetskode			

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Drammensveien 54b og 56 snr 17	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
MVa 25%	941,60
Total	4 708,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 708,00

25.01.2026

Kundenr: 301856
Fakturanr: 17226
Dato: 15.01.2026

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030185600000172263 4708 00 4 50010639139

Revisjonsselskapet J Bruserud & Co AS
Engebrets vei 3
0275 OSLO

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

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

Inntektsår	2025

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

Eiers navn og adresse
Revisjonsselskapet J Bruserud & Co AS
Engebrets vei 3
0275 OSLO

		Seksjonsnummer	017
		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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

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

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

Sameiet Drammensveien 54 B/56 A-C – årsmøte

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

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

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

Saksliste:
Registrering av stemmeberettigede og fullmakter.

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

9. Vedtektsendring, punkt 8.1 Styrets sammensetning.

Dagens ordlyd:

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

Forslag til ny ordlyd:

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

10. Valg av styre

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

Styrets medlemmer siden siste ordinære årsmøte har vært

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

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

Slik ser styrets innstilling ut:

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

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

SAMEIET
DRAMMENSVEIEN 54 B – 56 A-C

Årsrapport 2024

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning og nummerert brev

Oslo, mai 2025

1. Organisasjon

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

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

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

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

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

2. Forretningsførsel

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

3. Revisjon

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

4. Vaktmestertjenester

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

5. Renhold

Rengjøring av fellesarealer inngår i avtalen med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

6. Forsikring

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

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

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

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

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

Regnskapet for 2024 fremkommer med et driftsunderskudd på NOK 74 652

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

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

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

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

10. Vedlikehold/oppgraderinger

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

Uteområder

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

Dugnad

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

Heiser

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

Balkongrehabilitering

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

11. Annet

Informasjonsbrev til seksjonseiere og beboere

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

Sameiets hjemmeside

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

Styret mottar gjerne innspill på informasjon som ønskes publisert!

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

August Bjerkfelt
Styreleder
(sign)

Lars Buin
Styremedlem
(sign)

Petter Bjordal
Styremedlem
(sign)

Bertel Lundgaard
Styremedlem
(sign)

Aksel Erling Sinding
Styremedlem
(sign)

Resultatregnskap Drammensveien 54b og 56

Resultat pr 31.12.24

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

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

visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Balanse pr 31.12.24

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

Oslo,

i styret for

Sameiet Drammensveien 54b og 56

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

Lars Buin (s) Petter Bjordal (s)

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

visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Noter 31.12.2024

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

d) Fordringer

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

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk 0

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Ytelser til ledelse m.v.

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

Note 3 - Nettleie/strøm fellesarealer

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

Note 4 - Nettleie/strøm el-kjele

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

Note 5 - Fyringsolje

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Note 6 - Rep/vedlikehold fyranlegg

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

Note 7 - Drift heiser

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

Note 8 - Små anskaffelser

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

Note 9 - Reparasjon/vedlikehold

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

Note 10 - oppgradering eiendom

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

Note 11 - Snøbrøyting/feiing/strøing

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

Note 12 - Andre kostnader

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

Note 13 - Negativ egenkapital

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

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

visma sign
www.vismasign.com

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

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

Lars Buin
a29d7ef6-cb89-44f1-88c3-9c8b2ff7e71e - 2025-03-06 11:59:43 UTC +02:00
BankID - 92c09d6d-e03f-4a92-8c86-6a398ea52294 - NO

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

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

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

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

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

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

visma sign
www.vismasign.com

INSIGNIS

BankID Signing
Henning Nilsen
2025-04-28

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28 april 2025
Insignis AS

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Driftsbudsjett 2025

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

SAK NR 6

dråpe

Dråpe Entreprenør as
Eikenga 25
0579 Oslo

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

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

Tilbud nr. 300997
Dato 12.02.25
Vår ref. Christian Torsøe

Vareadresse
Drammensveien 56 a-b
0271 OSLO

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

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

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

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

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

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

SAK NR 6

dråpe

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

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

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

Med vennlig hilsen
Dråpe

Christian Torsøe

959 88 461
christian@draape.no
draape.no

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

SAK NR. 6

Sameiet Drammensveien 54b og 56

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

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

SAK NR 8

Atle Hjertner

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Aksel E. Sinding

Dtammensveien 56C
0271 Oslo

akselesinding@gmail.com
+4790850785

SAMEIET DRAMMENSVN. 54 B – 56 A-C

Ordinært årsmøte onsdag 14. mai 2025

FULLMAKT

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

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

Evt. kommentarer:

_____

_____

_____

_____

Dato: _____

_____

underskrift

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54b og 56

Protokoll årsmøte

Tid: Onsdag 14. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Nettmøte Teams

Til stede:

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

Atle Hjertner — Forretningsfører
August L. Bjerkfelt — Styreleder

De fremmøtte representerte 44% av seksjonene i sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Følgende styre ble enstemmig valgt:

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

Oslo, 14. mai 2025

Hanna Rosenlund (s)

August L. Bjerkfelt (s)

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

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

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

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

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

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

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

Til alle seksjonseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo 2. september 2009

Rolf H. Antonsen
Styreleder

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

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

Markisvâv Gul/Grå



Artikkelnummer:
5173/12

Markisvâv Grå

Artikkelnummer:
0015/79

Markisvâv Ljusgul

Artikkelnummer:
0105/15

Markisvâv Grå



Artikkelnummer:
0079

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

Styret den 18.06.08

Til alle seksjonseiere

I Sameiet Drammensveien 54 B – 56 A-C

Oslo 24. januar 2012

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

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

www.drammensveien.info

Sameiet Drammensveien 54 B – 56 A-C

Opplysninger om utleieforhold – opplysningene må oppdateres ved hvert leietakerskifte.

Følgende opplysninger skal oppgis til forretningsfører:

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

Alternativt pr mail: firmapost@byggforvaltning.no

Utleier:

Navn _____

Seksjon _____

Telefon _____

Mail _____

Leietaker:

Navn _____

Telefon _____

Evnt mail _____

VEDTEKTER
FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 54B og 56

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 63 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

1.0. Generelle bestemmelser.

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

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

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

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

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

Forøvrig gjelder lovens bestemmelser om helligdagsfred.

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

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

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

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

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

2.0. Fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.0. Uteområdet.

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

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

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

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

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

3.6. Lufting av husdyr

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

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

1. V

ANMELDELSE. V.D.

9 ol. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 2396/35
* OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 54 Drammensveien. Blokk b.

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.

/ O. Thoresens

Reg. chefen jr. nr. Dr. 54.
mott 6 - DEC. 1935

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 3 DEC. 1935

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

Oslo 5/12-35

Tilfasaden

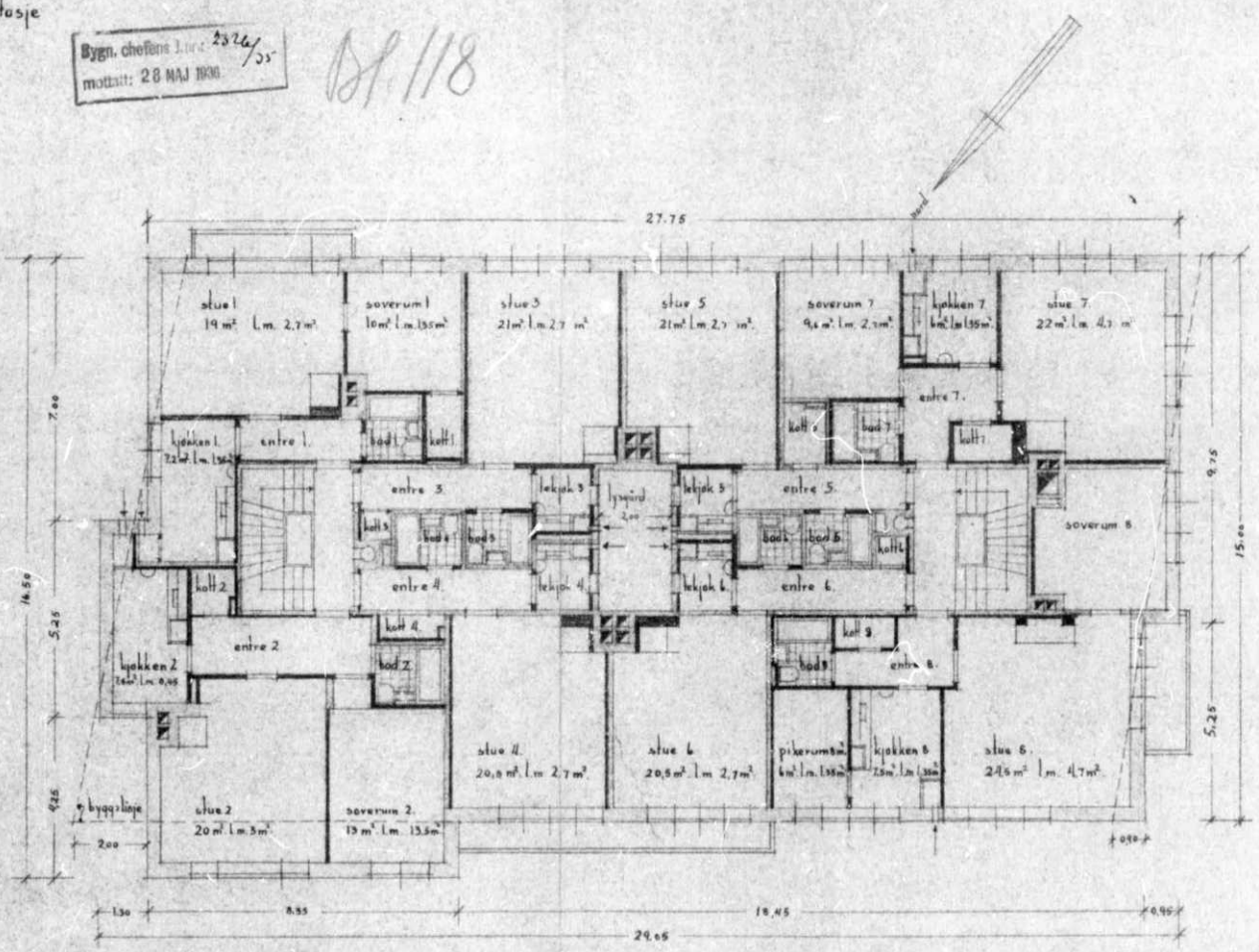
E Lund

drammensveien 54 b
1. 2 og 3 dje etasje
mål 1:100.

-19

Bygn. chefens kontor 2326/35
mottatt: 28 MAJ 1936

B1.118



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

1.

ANMELDELSE.

Tegning

V.D. BYGNINGSCHEFEN E.J. No. 1183/41 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. kontorer

på matr.nr. 56 A Drammensveien

Innlevert 10.november 1941 Attestert 10/10-42

Sendes Vestre d. til innstilling.
Oslo, den 11-11-1941

Bk Sölln. m. anm. ult.
Sendes helserådet til uttalelse
19/11-41

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 :

Innkommet: 14 NOV 1941

V. d. til innstilling. 24/11-41 Sigurd Bay D.

Bgv. bl. 26. IV. 43. 5000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: [2006] 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 tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 11.10.2019

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

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

Ferdigattest - Drammensveien 54 B Og 56 A-C

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
DRAMMENSVEIEN 56B

Dato: 15.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524990
8933144

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 69

Vi viser til bestilling av 20260114 for DRAMMENSVEIEN 56B.

GNR. 211 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.05.1936.

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

4006 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

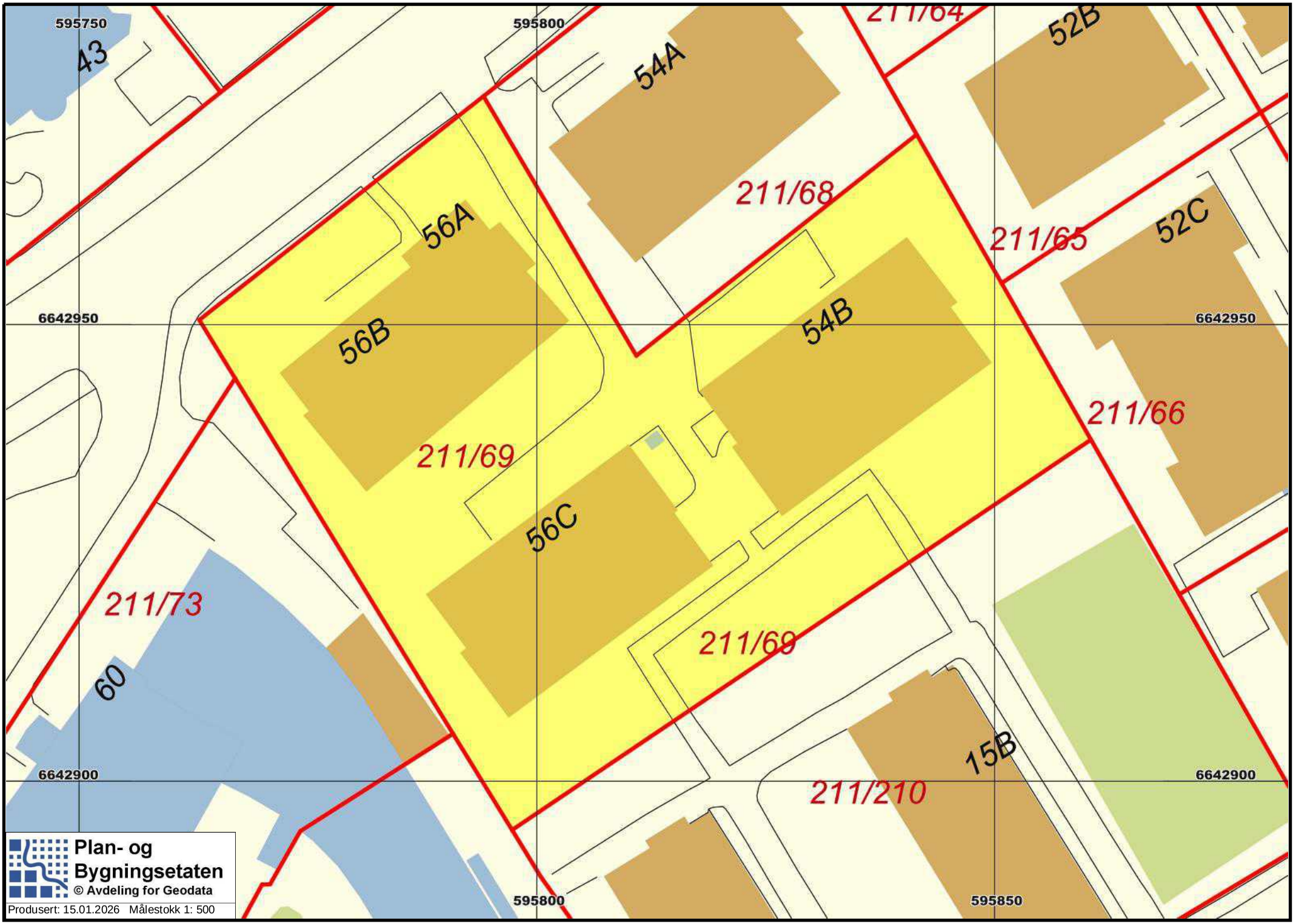
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

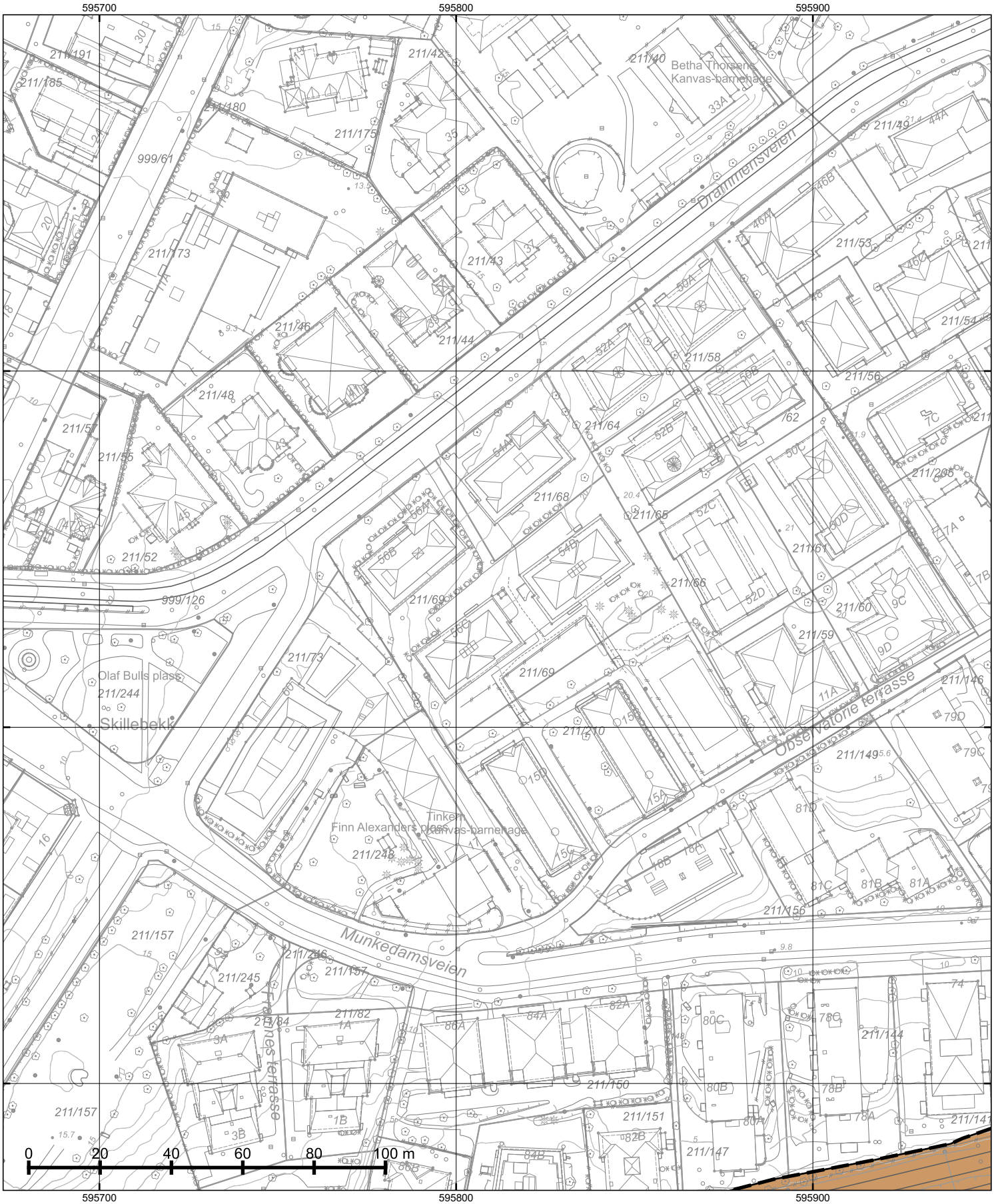
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595750
595800
595850
6642950
6642900
43
54A
211/64
52B
211/68
56A
56B
211/65
52C
54B
211/66
211/69
56C
211/73
60
211/69
15B
211/210
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026

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: 151690/ 86524990

Deres ref.:

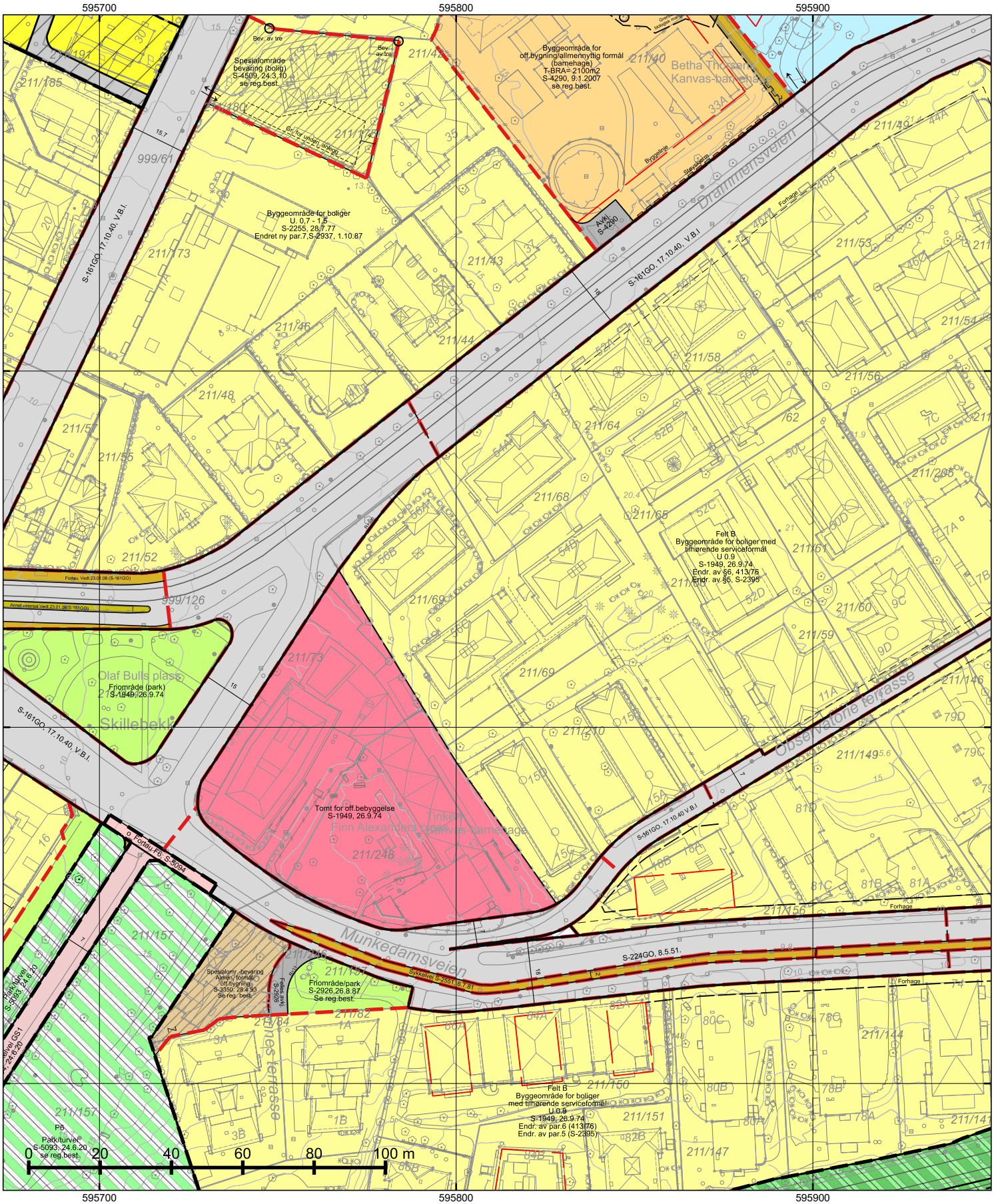
Adresse: Drammensveien 56

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/69

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026

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: 151690/ 86524990

Deres ref.:

Adresse: Drammensveien 56

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/69

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151690/86524990
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

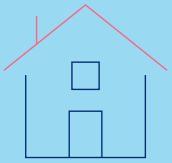
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Drammensveien 56B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	1 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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	3 min
Kiwi Solli Plass	6 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	11 min
Boots apotek Solli	7 min
Aker Brygge Vinmonopol	12 min

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	7 min
Reichweins plass balløkke	7 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

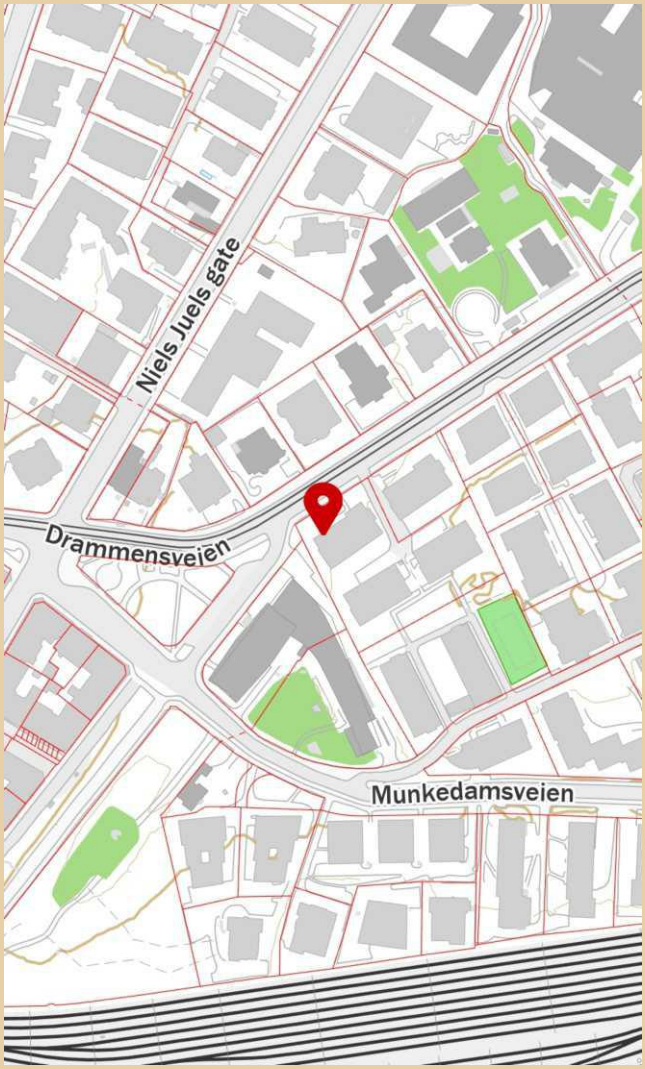
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

Drammensveien 56B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	1 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

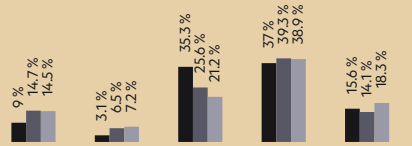
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	3 min
Kiwi Solli Plass	6 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

- Gående
- Trikk
- Buss

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	7 min
Reichweins plass balløkke	7 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

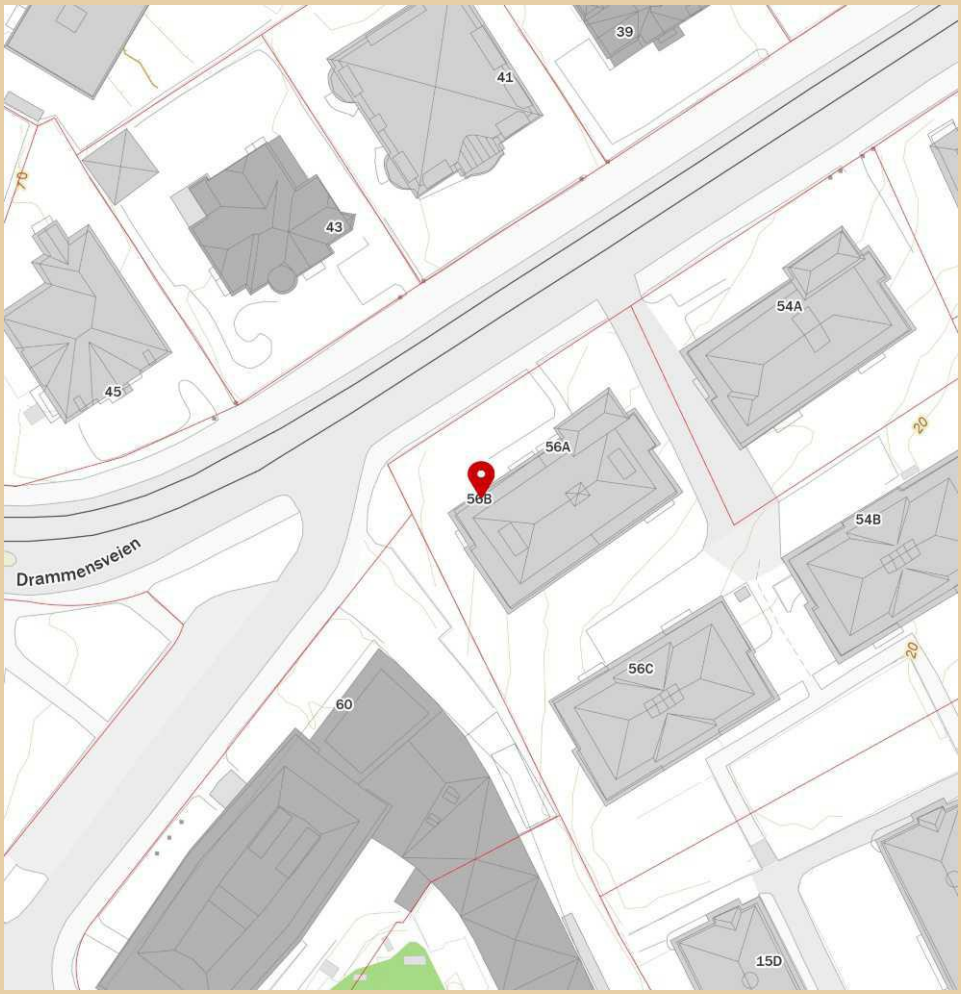
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Drammensveien 56B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

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	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	1 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	

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	3 min
Kiwi Solli Plass	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	11 min
Boots apotek Solli	7 min
Aker Brygge Vinmonopol	12 min

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	7 min
Reichweins plass balløkke	7 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Drammensveien 56 B, 0271 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 69, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé
Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026
E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
