NORDVIK

Lassons gate 4

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Lassons gate 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
54	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og usjenert 2-roms leilighet med solrik balkong | 5. etg med heis og utsikt | Sentralt i rolig og bilfri miljøgate

Prisantydning	**6 600 000,-**
Omkostninger	**166 400,-**
Totalpris	**6 767 852,-**
Fellesgjeld	**1 452,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 030,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

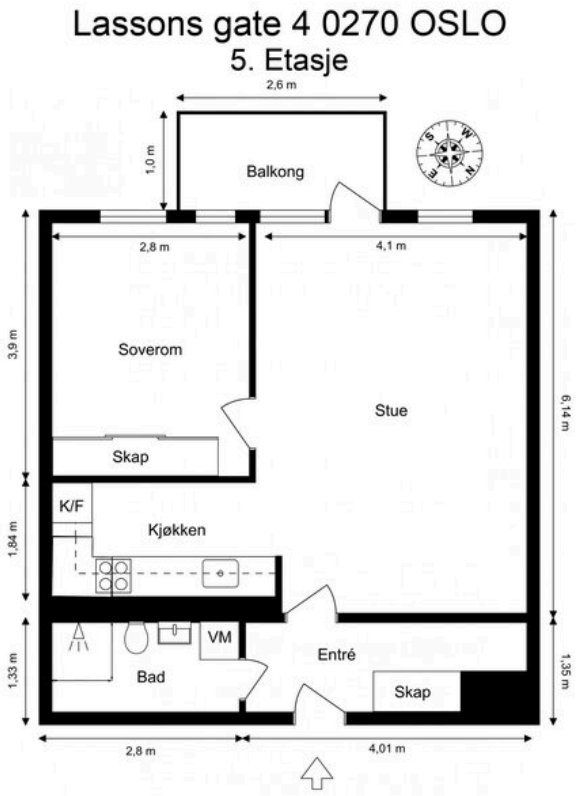
Kort fortalt

Lys og usjenert 2-roms leilighet i populær bygård med sydvestvendt balkong og utsikt. Usjenert i 5. etasje med praktisk planløsning, samt gode lys- og solforhold. Lave felleskostnader inkl. varmtvann og vannbåren gulvvarme gir forutsigbare og lave strømutgifter. Meget sentralt med by- og sjøliv i umiddelbar nærhet. Samtidig rolig og tilbaketrukket i en bilfri, parkmessig opparbeidet miljøgate.

- Sydvestvendt balkong mot bakgård
- 5. etg med heis, utsikt og kveldssol
- Lave felleskostnader ink. varmtvann og vannbåren gulvvarme
- Kjellerbod + felles sykkelbod
- Mulighet for garasjeleie med dir. heisadkomst
- Umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud
- Nær koselige kafeer, parker- og grøntområder
- Nærhet til Aker Brygge, sjøen og Bygdøy
- Kort gange til buss, trikk og tog

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.








BOSCH
OIL
EXTRA VIRGIN
salvia


BOSCH




























ALL STANS FORBUDT
Huitfeldts gate
FedEx

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0191/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lassons gate 4, 0270 OSLO
Gnr 209, bnr 477, snr 30 i Oslo kommune

Selger
Agneta Maria Nissen

Kjøpesum og omkostninger
6 600 000,- (Prisantydning)
1 452,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 601 452,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
165 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 767 852,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 780 852,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, soverom, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, soverom, stue/kjøkken og bad. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. tre kvm.

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 5. etasje med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Entre med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og nymalte, lysmalte veggflater. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap.

Stue:
Lys og luftig stue med store vindusflater og utgang til balkong. Usjenert og fredelig med fin romfølelse, masse lys og god atmosfære. Stuen har 1-stavs parkett og nymalte veggflater. Leiligheten har vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig varme året rundt. Stuen har møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong med meget gode solforhold og flott utsikt. Balkongen utgjør

en fin forlengelse av rommet hvor måltider enkelt kan medbringes ut. Lunt, solrikt og fredelig med plass til et lite kafésett, beplanting og grill. På balkongen er det montert en utvendig stikkontakt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Klassisk kjøkkeninnredning med speilprofilerte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet og har gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Kjøkkenet har i likhet med resten av leilighetens oppholdsrom, 1-stavs parkett og vannbåren gulvvarme. Oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap medfølger.

Bad:
Helfliset bad med elektriske varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er mekanisk avtrekk via systemair ventilasjonsanlegg. Det er også tilluftspalte under dørbladet.

Soverom:
Lyst og fint soverom med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og nymalte veggflater. Usjenert beliggenhet med gode lysforhold og fin utsikt. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Parkering
Det er et garasjeanlegg med 254 plasser fra Munkedamsveien ved Vika Atrium med adkomst fra hver oppgang. Garasjeanlegget administreres av Pecunia. Garasjeplass følger ikke leiligheten, men det er mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i dette garasjeanlegget ved ledighet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Comfort, byttet ut silikon og mur/ flis på bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Comfort

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Nebas og Danblikk.AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Hans Haugerud.AS

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

Beskriv:
Det har blitt gjort rensning av ventilasjon systemet. Vaktmestere gjør regelmessig tilsyn av sameie varmerum.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

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

Utvendig:
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2005
- Malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energi-glass
- Brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB40)
- Sørvestvendt balkong på ca. 2,6 kvm

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs parkett og flis på bad
- Vegger: Sparklet-/malt gips og flis på bad
- Tak: Sparklet-/malt gips
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Innvendig malte fyllingsdører med speilprofil

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Avløpsrør i plast
- Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelingskapet til gulvvarmen er i entré
- Systemair ventilasjonsanlegg som består av en sentralt plassert stillegående ventilasjonsenhet (motoren er i kjøkkenskapet), kjøkkenhette og avtrekksventil på bad. Det er også en veggentil for tiluft i stue og en på soverom
- Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Overflater:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet har en del sår/hakk, spesielt i stue/kjøkken.

Innvendig > Innvendige dører:
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Soveromsdøren har noe flassende maling, og baderomsdørens terskel har sprukket og er delt i 2.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
· Det er registrert flere skruehull i baderomsveggen. Hullene medfører punktering av membran. Hullene er tettet med silikon, noe som ikke er en optimal eller varig løsning.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er flere sprekte flisfuger i dusjen. Det er også målt forhøyde fuktverdier i gulvet i dusjsonen.

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt. Byggemeldte tegninger viser en ventilasjonskanal mellom kjøkken og bad, som medfører at baderomsveggen ikke er tilgjengelig fra kjøkkenet. Hulltaking vurderes derfor ikke som hensiktsmessig.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
Oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 881 kWh. (2024) Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser videre om et lavt månedlig strømforbruk, anslått til ca. kr 150–250 pr. måned. Dette har sammenheng med at vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme er inkludert i fellesutgiftene.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 030,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, fjernvarme, felles bygningsforsikring, TV/internett, festeavgift, vaktmestertjenester, renhold, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 2343
Fjernvarme: kr. 687

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 594 973,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 379 893,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert fiber med Global Connect for leveranse av av internetttjenester. Den enkelte eier/beboer har et kundeforhold med GC og faktureres direkte i forhold til den valgte hastighet/månedspris.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lassonsgate 2-4-6, orgnr. 988664235

Om sameiet
Sameiet består av 50 boligseksjoner. Lassonsgate 2, 4 og 6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988664235, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Lassons Gate 2,4,6. Gårds- og bruksnummer: 209 og 477

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning
- Regnskapsfører er OBOS. Sameiets revisor er BDO AS

Fellesareal:
Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr. 209, bnr. 480. Eiendommen er fellesareal med sameiene Lassonsgate 8 – 10, Løkkegangen 1 – 3 og Løkkegangen 5, og forvaltes av et Vel (Vestbanealleen Vel) der seksjonseierne har rett og plikt til medlemskap.

Sykkelbod:
Disponibel sykkelbod for beboerne ved inngangsdøren til blokken

Vaktmester:
Novak AS har hatt ansvaret for vaktmesteroppgavene i 2021. Disse inkluderer enkel hageskjøtsel, klipping av plen, strøing og snømåking.

Villavent ventilasjonsanlegg:
Alle leiligheter er utstyrt med et Villavent ventilasjonsanlegg som består av en sentralt plassert stillegående ventilasjonsenhet (motor), kjøkkenhette, avtrekksventiler (på bad og toalett) og avtrekkskanaler. Hvert anlegg er en del av husets ventilasjonssystem. Det er viktig å merke seg at det kun er villavent kjøkkenhette (og modeller fra RørosHetta) som kan tilkoples ventilasjonsenheten (motoren). Kopler beboer til andre kjøkkenhetter vil disse kunne ødelegge anlegget og

beboer vil være ansvarlig for dette.

Brann:
Sameiet har eget frittstående anlegg som er seriekoplet i alle leiligheter. Oppdages brann skal Oslo Brannvesen varsles umiddelbart på 110. Ingen sensorer skal kobles fra.

Styrets årsberetning for 2023:

Prosjekter avsluttet i 2024:
1. Årlig test av brannvarslingsanlegget er gjennomført med Honeywell
2. Årlig kontroll og vedlikehold av heisene er gjort med Schindler. Det er i tilegg blitt utført noen mindre utbedringer på heisene
3. Årlig service og kontroll av vannrensesystemet for gulvvarmeanlegget er gjennomført med firmaet IWTM
4. Oppfølging av ny vanninntrenging i mars i L2 og L4. Anleggsconsult har utført tetningsarbeid på begge adresser
5. Oppfølging av ny vanninntrenging i mai i forbindelse med styrtregn og overforsvømmelse av Lassons gate. Heissjaktene i L2 og L4 ble fylt med vann og måtte tømmes. Tømmingsarbeid ble utført av firmaet Stake & Graveservice på bestilling fra vaktmester Novak AS
6. Utskifting av brannvarslingsanleggets detektorer i alle leiligheter og fellesarealer er utført med Honeywell. De nye detektorene har bedre funksjon enn de gamle og er såkalt multikriteriedetektorer, som reagerer på både varme og røyk
7. Installering av blandeventil (slik at temperaturen på varmtvannet kan reguleres) og felles vannmåler (slik at vi i fremover kan betale for reelt vannforbruk og ikke stipulert vannforbruk slik vi har gjort til nå) er utført med Hans Haugerud AS. Erfaringstall, etter et kvartal, tilsier et 22% mindre forbruk enn det stipulerte forbruket Oslo kommune har brukt ved fakturering av kommunale vannavgifter. Kostnader til den installerte vannmåleren ser ut til å være spart inn på ett år
8. Relé for ganglys skiftet i alle oppganger og Exit skilt skiftet i L4. Arbeid utført av Tidemand elektro AS
9. Installasjon av fiber ut til alle leiligheter og til næringslokalet med Global Connect (Lynet). I den forbindelse har sameiet inngått en kollektiv avtale med GC for leveranse av internett tjenester. Den enkelte eier/beboer har et kundeforhold med GC og faktureres direkte i forhold til den valgte hastighet/månedspris. Fiberløsningen fra GC imøtekommer de økende behovene vi ser for internettjenester og sameiet vil være godt rustet for fremtiden
10. Innhenting av tilbud vedrørende sameiets husforsikring med OBOS forsikring. IF økte forsikringspremien med 40% per. 1. januar 2024. I forbindelse med det ønsket Styret, med hjelp fra OBOS forsikring, å hente inn tilbud fra flere forsikringsselskaper. Tilbud ble mottatt fra Gjensidige (Kr. 228.687,- med kundeutbytte) og IF (Kr. 245.705,-). Tryg valgte ikke å gi tilbud pga. sameiets skadehistorikken. Styret vedtok å fortsette forsikringen hos IF i denne omgang
11. Oppfølging av vannlekkasje i L4. Innsetting av stoppekran for sirkulasjonsrør ble utført av Hans Haugerud AS
12. Oppfølging av aktiviteter knyttet til funn av maur og sølvkre i L2 med firmaet Anticimex (via sameiets IF forsikring)
13. Oppfølging av sameiets HMS plan inkl. aktivitet knyttet til varsling av fare for ras av is fra tak
14. Utdeling av brannslukkingsapparater med Presto Brannteknikk AS
15. Tujahekk på baksiden av huset beskåret (egeninnsats fra Styret)
16. Trær på baksiden av huset er beskåret av Uterom AS (Marius Fjellvik)
17. Etablering av Hagegruppen. I forbindelse med sist års Årsmøte, kom det opp et forslag om å etablere en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen er etablert og de som har spørsmål eller ønsker å bidra i gruppen, bes ta kontakt med Karin Bjerke i L2 (tlf.nr. 922 85 472).
18. Oppfølging av Frogner Bydel og Oslo kommune i forhold til opprydding i Lassons gate samt synkehull utenfor L6
19. Oppfølging av problemer knyttet til uregelmessing henting av restavfall og papir. Møte med Oslo kommune og vaktmester Novak AS
20. Planting av ettårs klatreplanter i 4 stativer (egeninnsats fra Styret og Hagegruppen)
21. Gressplenen har blitt holdt i god stand med bekjempelse av ugress, gjødsling og raking (egeninnsats fra Styret)
22. Ugress langs gangveier, bed og fellesområder har blitt bekjempet (egeninnsats fra Styret)
23. De generelle felleskostnadene ble økt med 6% fra 1. januar 2024

Status for prosjekter i gang / ikke avsluttet :
1. Høsten 2020 ble det utført service/vedlikehold inkludert butylbytte (gummi under glasslist) av veluxvinduer i 6. etasje samt kartlegging av vinduer med råte. Det gjenstår å skifte 8 takvinduer pga råteskader (av totalt 60) samt utbedre mindre råteskader på vinduer i 4 leiligheter – på vent. Denne oppgaven blir prioritert etter utbedring av takterrassen (se nedenfor).
2. Utbedring av fuktskade på vegg i 6. etasje i L2. IF har utbetalt et beløp til utbedring av innvendig vegg – på vent.
3. Renovert leilighet – håndtering av problemer med luft- og trinnstøy. Styret har jobbet siden oktober 2021 med utfordringer som har oppstått etter at en leilighet ble totalrenovert i L6. Sameiet og eier av renovert leilighet har hatt dialog via sine respektive advokater gjennom hele 2023. I hovedsak omhandler tvisten legging av nytt parkettgulv (som er limt rett på betongen), flytting av sluk, fjerning av leilighetens ventilasjonsanlegg og endringer knyttet til husets ventilasjonssjakt.
Sameiet har etterspurt dokumentasjon fra utøvende fagpersoner med dokumentasjonen som er forelagt oss er fra motpartens advokat og takstmann og anses ikke som fullverdig. I tillegg til støy som er påført nabo, er styret bekymret for at arbeidene som er utført er i strid med gjeldende byggtekniske krav. Etter Vedlegg 1 10 av

23 Styrets arbeid 2024.pdf anbefaling fra vår advokat prøvde sameiet å få tilgang til leiligheten, for vurdering av forholdene, via rettsprosessen "Begjæring om bevissikring utenfor sak". Oslo tingrett avviste saken da de mente dokumentasjon fra motpartens advokat og takstmann forelå. Styret meldte forholdene vedrørende flytting av sluk og fjerning av ventilasjonsanlegg inn til Oslo Kommune Plan- og Bygg i februar 2024. Saken er registrert som byggesak hos PBE og har status "Ulovlighet konstatert" Vi avventer.
videre fremdrift i saken – i gang.
4. Arbeid med innhenting av tilbud på oppgradering av uteområdet foran ved L2 og L6. Tilbud mottatt fra Uterom AS, Uterom Entreprenør AS og Nordiske Landskap AS – i gang.
5. Arbeid med en vedlikeholdsplan for sameiet – på vent.
6. Inntrenging av vann i fasadevinduer i 6.etg. i L2. Kaarud har montert blikk-kant over vinduene men dette har ikke løst problemet. Saken er meldt inn som forsikringssak etter større vanninntrenging 27. mai. IFs takstmann konkluderte med at vannet kom fra uttettheter på takterrasen over – i gang.
7. Utbedring av uttettheter på takterrassen i L2. Styret har hatt tre firmaer på befaring og diskutert forskjellige løsninger og tiltak. Det jobbes videre med nye befaringer i løpet av våren samt innhenting av tilbud fra aktuelle entreprenører – i gang.
8. Energibesparing. Styret vil utrede muligheten for installasjon av varmepumpeanlegg som et tiltak for energibesparing – på vent.
9. Oppfølging av forsikringssak vedrørende skadet parkett i leilighet i L2 – i gang
10. Vurdering skifte av nøkkelsystem i samarbeid med Assa Abloy – i gang.
11. Oppfølging vedr. markise montert med feil farge i L6 – på vent.
12. Påfyll av fyllmasse utenfor huset (spesielt utenfor L4). Det er startet en dialog med Banenor i forhold til ansvar for festetomten. I følge Banenor, - så lenge det foreligger et festeforhold ligger den rettslige og faktiske rådigheten over eiendommen hos fester (Munkedamsveien 37A), ikke bortfester (Bane NOR Eiendom AS) – på vent.

Balkongprosjektet - i gang:

Aktiviteter i 2024
Det har ikke vært videre aktivitet i balkongprosjektet i 2024. Før det jobbes videre med dette, ønsker gruppen å gjøre en undersøkelse blant sameiets eiere i forhold til om det er interesse for ekstra balkonger eller ikke. En slik undersøkelse planlegges i løpet av våren 2025.

Aktiviteter i 2023
En av sakene som kom inn til årsmøtet i 2023 var forslag om å utrede for muligheten til å etablere ekstra balkonger mot Lassons gate og Huitfeldts gate hvor det allerede var planlagt for det fra byggetiden i 2004 (ref. protokollen fra sist
årsmøte som ligger på Vibbo). Styret nedsatte i den sammenheng en arbeidsgruppe bestående av Ali Zeybek i LG2, Knut Sagmo i LG4 og John Solem i LG6. Gruppen melder om følgende aktivitet så langt:
- Gruppen har blitt styrket med Bente Lauritzen fra LG4
- Det er avklart at det kan etableres balkonger i 2.etasje, som vil være mindre enn 5 meter fra bakkenivå, da sameiet har tinglyst festerett til tomten under balkongene (med samtykke fra sameiene L8-10, Løkkegangen 1-3 og Løkkegangen 5)
- Gruppen har hatt befaring med to seriøse balkongentreprenører: AS Balco og Balkongbygg AS. Det er mottatt et veiledende tilbud fra Balco AS og man venter å høre fra Balkongbygg i nærmeste fremtid.

Arbeidsgruppen fortsetter sin aktivitet og målet for gruppen er å utrede om det er muligheter eller ikke for å etablere balkonger. Om det viser seg at det er gode muligheter for dette vil neste skritt være å utarbeide et forslag til behandling på et
ekstraordinært årsmøte.

Styret opplyser 28.01.2025: Vi innhenter for tiden tilbud på renovering av takterrassen i Lassons gate 2, hvor vi har tilfeller av vanninntrenging i leiligheten under når det regner ekstra mye. Vi er i en tidlig fase i prosessen og vet ikke per nå kostnadsnivå og hvordan dette skal finansieres.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjenning.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 452,-pr. 18.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207835498
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 125 940,00
Innfrielsesdato: 30.06.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 18.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207835498

Restsaldo: 1 452,40
Kapitalkostnader: 41,81
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 452,40,-, pr. 18.03.2026.

Fellesformue
Kr 9 636,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 66 972
Underskuddet skyldes hovedsakelig diverse drift og vedlikehold.

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 116 054,-

Megler har ikke mottatt regnskap/budsjett for 2025/2026. Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiet vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.
På årsmøtet 2024 blir det stemt over enkelte vedtektsendringer. Se innkallingen for ytterligere informasjon over punktene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle seksjonseiere plikter å delta på dugnader for vedlikehold av sameiets arealer både ute og inne. Seksjonseiere som uteblir ilegges et gebyr som fastsettes av styret.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565800

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 968 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er NSB.

Festetiden er 80 år regnet fra 01.01.2000. Årlig festeavgift utgjør kr 528 700,- iht. avtalen. For sameiet var avgiften i 2024 kr 348 262,- iht. regnskapet. Bortfester informerer om at festeavtalen er satt opp til regulering i 2030, men at beløpet pt. er usikkert.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Første gang 01.01.2000.

Det er ikke regulert i festekontrakten at bortfester må samtykke ved overdragelse. Det er heller ikke regulert forkjøpsrett til bortfester ved overdragelse av seksjoner i sameiet.
Det er rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et veletablert boligområde midt i hjertet av Vika. Lassons gate er en stille og tilbaketrukket gågate uten gjennomgangstrafikk, noe som gir et fredelig og skjermet bomiljø – samtidig som man befinner seg kun et steinkast fra noen av Oslos mest ettertraktede servicetilbud.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor sjøen, bryggeliv og et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud danner rammen for en levende og variert livsstil. Her kan man nyte alt fra hyggelige kafébesøk og gode matopplevelser til shopping og kvelder ved vannkanten. Vikaterrassen, Via Vika og Frognerveien byr også på et variert tilbud av butikker, delikatesseforretninger, vinmonopol og spennende serveringssteder.

Området er ideelt for både rolige og aktive dager. Langs sjøkanten strekker Fjordbyen seg med flotte promenader fra Frognerkilen og Bygdøy i vest til Bjørvika i øst – perfekt for turer, trening eller rekreasjon. I tillegg finnes flere grønne lunger i umiddelbar nærhet, som Slottsparken, Hydroparken og Frognerparken.

Kulturtilbudet i området er rikt og variert, med kort vei til blant annet Astrup Fearnley Museet på Tjuvholmen, Nasjonalmuseet, Nobels Fredssenter, Oslo Konserthus og flere kinoer. Her bor man midt i smørøyet for både kunst, kultur og opplevelser.

Dagligvarebutikker som Coop Mega, Kiwi, Rema 1000, samt søndagsåpne alternativer, ligger lett tilgjengelig i

nærområdet. Via Vika tilbyr også et bredt spekter av servicetilbud med blant annet delikatesseforretning, apotek, frisør og spisesteder.

Beliggenheten har svært gode kollektivforbindelser. Det er kort gange til Nationaltheatret – et sentralt knutepunkt med tog, T-bane, trikk, buss og flytog. I tillegg er det kort vei til både Solli plass og Aker Brygge med ytterligere kollektivtilbud, samt hurtigbåt fra Rådhusplassen.

Dette er en sjelden kombinasjon av en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som man har umiddelbar nærhet til sjøen, byliv, kulturtilbud og alle sentrums fasiliteter – noe som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon
Buss - Observatoriegata: ca. 200 meter
Trikk - Ruseløkka: ca. 300 meter
T-bane og tog/flytog - Nationalteateret: ca. 900 meter

Skoler og barnehager
Område sokner til Ruseløkka skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Fjordbyen barnehage, Ankerhagen barnehage og Tinkern Kanvas-barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.2010.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3731. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202458996 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458996

Trekanttomten - Vika - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202204885 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204885

Pågående byggesaker i området:
Cort Adelers gate 29 - forhåndskonferanse - Oppføring av nybygg
Saksnummer: 2025/07654 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507654

Lassons gate 2 - bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til næring
Saksnummer: 2025/07605 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507605

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/477/30:
29.11.2000 - Dokumentnr: 71724 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 528 700
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Rett til å skille ut tomter
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477 F
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2026 - Dokumentnr: 113898 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.11.2000 - Dokumentnr: 71724 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 528 700
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Rett til å skille ut tomter
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Rett til rømningsvei
Bestemmelser om vedlikehold
Gjelder også fester
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2005 - Dokumentnr: 40320 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/4427

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Felles garasjeanlegg
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Bruksrett til 45 parkeringsplasser
og 49 boder i garasjeanlegget
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:480
Fellesareal for eiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:480
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:480
Felles utomhusareal
Gjelder også fester
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fester
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:477

Diverse påtegning
Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr 209 bnr 470

Diverse påtegning
Retting av dbnr. 46339/2005. Garasjeanlegget skal gi plass
til totalt 18 boder til bruk for gnr. 209 bnr. 479

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles garasjeanlegg
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett
Rettet etter tingl. §18
21.02.2019. Arkivref. 17/18271-15

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 45 parkeringsplasser og 49 boder i garasjeanlegget
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett
Rettet etter tingl. §18
21.02.2019. Arkivref. 17/18271-15

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:509 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fester
Med flere bestemmelser
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett
Rettet etter tingl. §18
21.02.2019. Arkivref. 17/18271-15

Diverse påtegning
Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr. 209 bnr. 470
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett
Rettet etter tingl. §18
21.02.2019. Arkivref. 17/18271-15

Diverse påtegning
Retting av dbnr. 46339/2005. Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr. 209 bnr. 479
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett
Rettet etter tingl. §18
21.02.2019. Arkivref. 17/18271-15

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 014,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto fra kr. (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 160 804,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Megler
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lassons gate 4

Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**6 min**
611 elever, 35 klasser	0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**15 min**
812 elever, 47 klasser	1.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**23 min**
508 elever, 26 klasser	1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
366 elever, 19 klasser	2.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**21 min**
412 elever, 30 klasser	1.7 km
Vika videregående skole	**4 min**
Oslo Private Gymnasium	**4 min**
167 elever, 9 klasser	0.3 km

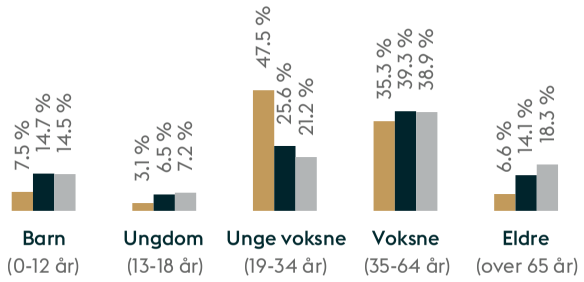
Offentlig transport

Observatoriegata	**3 min**
Linje 21	0.2 km
Ruseløkka	**4 min**
Linje 12	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**12 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år)	**3 min**
67 barn	0.3 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år)	**4 min**
39 barn	0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	**6 min**
122 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	2 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	6 min
Studio Jobbsprek	6 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lassons gate 4 , 0270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 477, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1377 **Eiendomsverdi ref nr:** SP7053

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

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

Takstobjektet er en 2-roms selveierleilighet i en boligblokk oppført i 2005. Leiligheten ligger i 5. etasje med enkel adkomst fra trapp eller heis. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i stål, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Betongsåle, antatt fundamentert på komprimerte masser. Grunnmur i betong. Yttervegger er forblendet med slemmet teglstein og fasadeplater. Taket er et saltak med takoppløft, tekket med profilerte metallplater.

Leilighetens planløsning består av entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Takhøyden i stue er ca. 2,44 m. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 3 m². Det medfølger også en bod i kjeller på ca. 3 m².

Rapporten må leses i sin helhet for en grundig gjennomgang av leiligheten.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2005.
Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energi-glass og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB40).

Fra stuen er det adkomst til en sørvestvendt balkong på ca. 2,6 m². Balkongen er utført i betongkonstruksjon med treheller over. Rekkverket er av stål og har en høyde på ca. 110 cm. Det er montert utvendig stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.
Vegger: Sparklet-/malt gips, flis på bad.
Tak: Sparklet-/malt gips.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggningstidpunkt. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og tak-belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnreingen består av benkeskap og overskap. Frontene er speil-profilerte i hvit utførelse med håndtak i børstet stål. Benkeplaten er av heltre med nedfelt platetopp og vask med avrenningsfelt. Det er integrerte hvitevarer, som oppvaskmaskin, stekeovn og ett frittstående kjøl/fryseskap.

Det er ventilator i skap over kokeplaten som er tilkoblet systemair ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i fordelingskapet.
Det er avløpsrør i plast.

Leiligheten er utstyrt med et Systemair ventilasjonsanlegg som består av en sentralt plassert stillegående ventilasjonsenhet (motoren er i kjøkkenskapet), kjøkkenhette og avtrekksventil på bad. Det er også en veggentil for tiluft i stue og en på soverom. Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelingskapet til gulvvarmen er i entré.

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

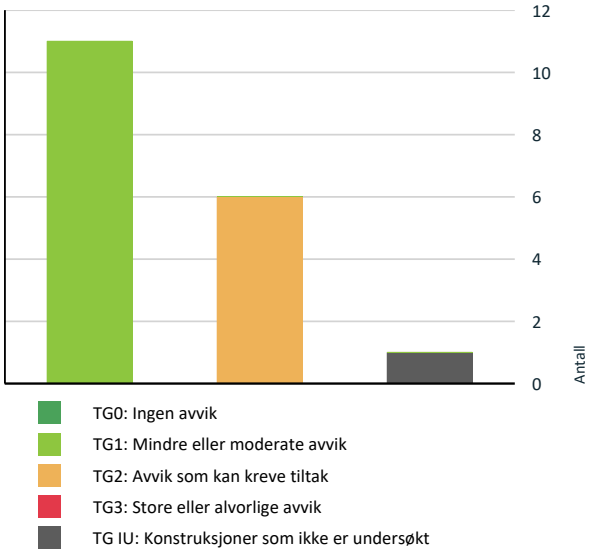
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2005.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer, det ene vinduet i stuen subber litt i utvendig beslag.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energi-glass og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB40).

Håndtaket på balkongdøren er noe løst, men fungerer fint. Det er noen sår/hakk på entrédøren.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en sørvestvendt balkong på ca. 2,6 m². Balkongen er utført i betongkonstruksjon med treheller over. Rekkverket er av stål og har en høyde på ca. 110 cm. Det er montert utvendig stikkontakt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Sparklet-/malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet har en del sår/hakk, spesielt i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring av parkett. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
6mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
10mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Soveromsdøren har noe flassende maling, og baderomsdørens terskel har sprukket og er delt i 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Soveromsdøren må skrapes og males på nytt, terskelen på baderomsdøren må skiftes.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggningstidpunkt. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og tak-belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere skruehull i baderomsveggen. Hullene medfører punktering av membran. Hullene er tettet med silikon, noe som ikke er en optimal eller varig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjveggen må monteres og silikoneres etter produsentens anvisning. Konsekvensen av å ikke utbedre er at vann kan trenge inn i veggen dersom silikoneringen ikke er 100% tett.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er flere sprekte flisfuger i dusjen. Det er også målt forhøyde fuktverdier i gulvet i dusjsonen.

-Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Ved fjerning av fliser bør det gjennomføres ytterligere fuktundersøkelser for å avklare omfanget av fuktigheten i gulvet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler drensåpning

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via systemair ventilasjonsanlegg. Det er også tilluftspalte under dørbladet.

5. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Byggemeldte tegninger viser en ventilasjonskanal mellom kjøkken og bad, som medfører at baderomsveggen ikke er tilgjengelig fra kjøkkenet. Hulltaking vurderes derfor ikke som hensiktsmessig.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnreingen består av benkeskap og overskap. Frontene er speil-profilerte i hvit utførelse med håndtak i børstet stål. Benkeplaten er av heltre med nedfelt platetopp og vask med avrenningsfelt. Det er integrerte hvitevarer, som oppvaskmaskin, stekeovn og ett frittstående kjøl/fryseskap.

Merknad:
Ved åpning av oppvaskmaskinen subber fronten i sokkellilsten.
Sokkellisten må tilpasses for å hindre kontakt mellom front og sokkel.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ventilator over kokeplaten som er tilkoblet systemair ventilasjonsanlegg.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i fordelingskapet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast.

———

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et Systemair ventilasjonsanlegg som består av en sentralt plassert stillegående ventilasjonsenhet (motoren er i kjøkkenskapet), kjøkkenhette og avtrekksventil på bad. Det er også en veggentil for tiluft i stue og en på soverom.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelingskapet til gulvvarmen er i entré.

———

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkongen er målt til 1,10 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m.

Konsekvens/tiltak

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

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

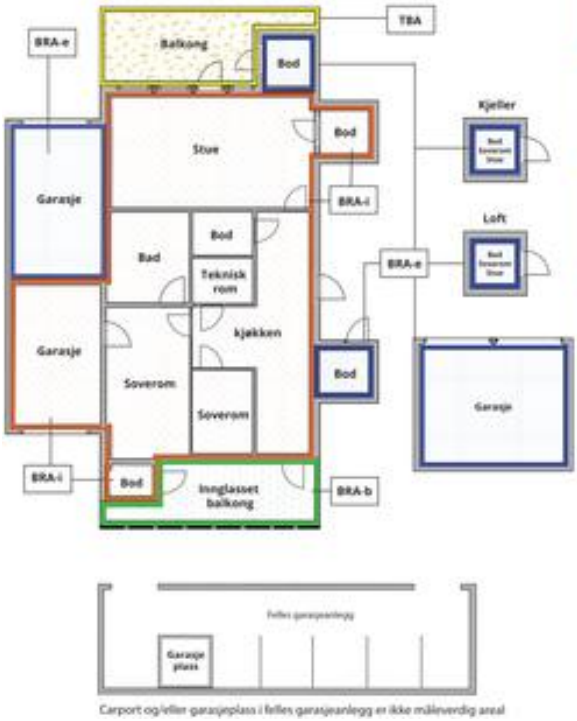
Hva er måleverdig areal?

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)**
5. Etasje	53			53	3
Kjeller		3		3	
SUM	**53**	**3**			**3**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Nikolai Norr-Holtet takst	Takstingeniør
13.4.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
26.2.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	477		30		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lassons gate 4

Hjemmelshaver

Nissen Agneta Maria, Bane Nor Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde på Frogner i Oslo. Området har nærhet til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og bymessige fasiliteter. Det er også kort vei til parker og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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 branntekniske 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nissen, Agneta Maria	9578-5992-4-3481360	2026-01-28 21:11:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
22-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lassons gate 4, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Agneta Maria Nissen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565800
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort, byttet ut silikon og mur/ flis på bad

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort

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

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nebas og Danblikk.AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hans Haugerud.AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har blit gjort rensning av ventilasjon systemet. Vaktmestere gjør regelmessig tilsyn av sameie varmerum.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nissen, Agneta Maria	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Nissen, Agneta Maria

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lassons gate 4
Postnr	0270
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	477
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	81786240
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2016-706900
Dato	27.09.2016



Eier	Trygve Hillesland
Innmeldt av	Trygve Hillesland

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lassons gate 4
Postnr/Sted: 0270 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 27.09.2016 23:36:18
Energimerkenummer: A2016-706900
Ansvarlig for energiattesten: Trygve Hillesland
Energimerking er utført av: Trygve Hillesland

Gnr: 209
Bnr: 477
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr: 81786240

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0191/25 . Vår ref.: 5563-1-30 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lassonsgate 2,4 Og 6 Sameie
Organisasjonsnr:	988664235
Seksjonseier:	Nissen, Agneta Maria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Lassons Gate 4, 0270 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	209
Bnr.	477

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565800.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eget garasjeanlegg med 254 plasser fra Munkedamsveien ved Vika Atrium. Garasjeanlegget administreres av Pecunia. Selskapet tillater dyrehold. Det kreves inn ekstraordnært for fjernvarme i mai.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207835498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	125 940,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 030,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 343,00	
Fjernvarme	687,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	48,-
Fradragsberettigede kostnader:	315,-
Annen formue:	9 636,-
Gjeld:	43 357,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207835498
Restsaldo:	1 452,40
Kapitalkostnader:	41,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 452,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tove Beate Brustad, e-post: lassonsgt2-4-6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET LASSONSGATE 2, 4, 6
org. nr. 988 664 235

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 01.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Endret på ordinært årsmøte 04.03.2020, 10.03.2021, 24.04.2023 og 27.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Lassonsgate 2, 4, 6. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.06.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 209 bnr. 477 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal angitt i seksjoneringsbegjæringen eksklusive balkonger/terrasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Seksjonseier som ikke selv bebor sin seksjon plikter å holde sameiets styre orientert om hvem som til enhver tid bebor seksjonen. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifter av seksjonene, og seksjonseierne plikter å gi sin melding til forretningsfører.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(4) Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr. 209, bnr. 480. Eiendommen er fellesareal med sameiene Lassonsgate 8 – 10, Løkkegangen 1 – 3 og Løkkegangen 5, og forvaltes av et Vel (Vestbanealleen Vel) der seksjonseierne har rett og plikt til medlemskap.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

En seksjonseier kan med samtykke og godkjennelse fra styret, gjennomføre nødvendige tiltak på fellesarealer for seksjonseiers eget ansvar, så fremt tiltaket som blir gjennomført er i samsvar med byggetekniske forskrifter og gjennomføres av kvalifiserte fagpersoner.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Styret kan engasjere vaktselskap som skal føre tilsyn med at husordensreglene overholdes, både ved jevnlig patruljering og ved utrykning etter prosedyre fastsatt av styret. Om det foreligger brudd på ordensreglenes skal omkostningene forbundet med utrykning skal belastes de(n) seksjonseier(e) hvor årsaken til utrykningen ligger.

(4) Alle seksjonseiere plikter å delta på dugnader for vedlikehold av sameiets arealer både ute og inne. Seksjonseiere som uteblir ilegges et gebyr som fastsettes av styret.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) rengjøring av kjøkkenvifte

k) vvs- anlegg fra og med hovedkran i teknisk skap (med hovedkran menes stoppekraner/ventiler for varmt og kaldt vann)

l) styring av gulvvarme i sin helhet

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Ved behov for utskifting av sluk eller endring av slukets plassering, må godkjenning innhentes av styret.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseieren har ansvar for vedlikehold og rengjøring av ventilasjonskanaler, ventilasjonsmotor, ventiler og filtre innenfor sin egen leilighet. Eventuelle endringer eller reparasjoner av ventilasjonsanlegget må koordineres med sameiets styre for å sikre at det ikke påvirker fellesanlegget negativt.

(13) Seksjonseieren skal ikke foreta endringer i sin eierseksjon som øker lydgjennomgangen til naboseksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, endringer i gulv, tak eller tilstøtende vegger som kan forsterke støyoverføringen.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Felleskostnadene kan også omfatte kostnader knyttet til eiendommen og sameiet nevnt i § 2-1 (4) og fellesfunksjoner med de øvrige sameiene

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Som styremedlem velges fysiske personer.

(4) Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

(5) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(6) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(7) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(8) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

8-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Sameierne plikter å respektere tinglyste rettigheter som fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 26.september 2006

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Lassonsgate 2, 4 & 6.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 8. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10.Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11.Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

Organisasjonsnummer: 988664235
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 31. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tove Beate Brustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Haraldseth og Tom Lunde er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Styrehonorar for 2024

Styrehonoraret settes til det samme som sist år NOK 96.300. Honoraret fordeles med NOK 42.100 til Styreleder og NOK 54.200 delt mellom de to Styremedlemmene.

Styrets innstilling
Styrehonoraret settes til det samme som sist år NOK 96.300. Honoraret fordeles med NOK 42.100 til Styreleder og NOK 54.200 delt mellom de to Styremedlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 96.300.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om endring av sameiets felles TV avtale med Telia

Sameiet har en felles TV avtale med Telia for leveranse av TV (lineær TV og strømmetjenester) gjennom husets bredbånd infrastruktur. Dagens avtale utløper i oktober 2025.

Dagens TV pakke fra Telia koster kr. 361,- per enhet per måned, totalt kr. 217 000,- per år som faktureres eierne gjennom sameiets fellesutgifter.

I følge Telia er det rundt 30 av 50 enheter som aktivt bruker TV pakken. Dette og den forholdsvis høye kostnaden tilsier at vi må se på an annen løsning etter at dagens TV avtale utløper.

Styret ønsker et mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet. Det kan være inngåelse av en billigere TV pakke som en del av fellesutgiftene eller at det fremforhandles gode priser for individuelle TV avtaler som ikke belastes sameiets fellesutgifter. Individuelle TV avtaler kan være med Telia eller med Global Connect gjennom husets nye fiber infrastruktur.

Styrets innstilling
Styret får mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tove Beate Brustad (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove Beate Brustad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Haraldseth (24 stemmer)
Tom Lunde (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Haraldseth
Tom Lunde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rasmus Brandt (23 stemmer)
Eirik Hoel Høiseth (23 stemmer)
Cecilie Sofie Kaufman (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rasmus Brandt
Eirik Hoel Høiseth
Cecilie Sofie Kaufman

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Sagmo (22 stemmer)
John K. Solem (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Sagmo
John K. Solem

Protokollen signeres av:

Møteleder
Tove Beate Brustad /s/

Protokollvitner
Kristian Haraldseth /s/
Tom Lunde /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5563
SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5563

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Informasjonsmøtet den 27. mars 2025
Informasjonsmøtet blir på Guldsmeden hotell i Parkveien 78, kl. 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Styrehonorar for 2024
6. Forslag om endring av sameiets felles TV avtale med Telia
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tove Beate Brustad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristian Haraldseth og Tom Lunde er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 5563 - Lassonsgate 2,4 Og 6 Sameie.pdf

Sak 5

Styrehonorar for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret settes til det samme som sist år NOK 96.300. Honoraret fordeles med NOK 42.100 til Styreleder og NOK 54.200 delt mellom de to Styremedlemmene.

Styrets innstilling

Styrehonoraret settes til det samme som sist år NOK 96.300. Honoraret fordeles med NOK 42.100 til Styreleder og NOK 54.200 delt mellom de to Styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 96.300.

Sak 6

Forslag om endring av sameiets felles TV avtale med Telia

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har en felles TV avtale med Telia for leveranse av TV (lineær TV og strømmetjenester) gjennom husets bredbånd infrastruktur. Dagens avtale utløper i oktober 2025.

Dagens TV pakke fra Telia koster kr. 361,- per enhet per måned, totalt kr. 217 000,- per år som faktureres eierne gjennom sameiets fellesutgifter.

I følge Telia er det rundt 30 av 50 enheter som aktivt bruker TV pakken. Dette og den forholdsvis høye kostnaden tilsier at vi må se på an annen løsning etter at dagens TV avtale utløper.

Styret ønsker et mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet. Det kan være inngåelse av en billigere TV pakke som en del av fellesutgiftene eller at det fremforhandles gode priser for individuelle TV avtaler som ikke belastes sameiets fellesutgifter. Individuelle TV avtaler kan være med Telia eller med Global Connect gjennom husets nye fiber infrastruktur.

Styrets innstilling
Styret får mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tove Beate Brustad

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

- Kristian Haraldseth
- Tom Lunde

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Sofie Kaufman
- Eirik Hoel Høiseth
- Rasmus Brandt

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- John K. Solem
- Knut Sagmo

Styrets arbeid

Styremøter
Det er avholdt 10 styremøter i 2024, - i tillegg arbeider Styret via e-post og telefon. Alle vararepresentanter har blitt invitert til styremøtene i 2024. Det har vært frivillig om en ønsket å delta.

Styret har også jevnlig kontakt med de ulike firmaene som utfører tjenester for oss, innhenting av tilbud, befaring, ut/inn låsing når jobbene utføres.

Ellers er det en del kontakt med beboere på jevnlig basis. Kontakt informasjon til Styret henger på oppslagstavlene. Eiere/beboere oppfordres til å ta kontakt med Styret via e-post adressen lassonsgt2-4-6@styrerommet.no

Informasjon og Hjemmeside
Sameiet bruker informasjons- og tjenesteportalen Vibbo. Her legger Styret ut diverse informasjon og beskjeder som ”nyheter”. I tillegg ligger det forskjellig informasjon om Sameiet som ”temaer”. Her er blant annet beboerpermen skannet inn og inneholder mye nyttig og relevant informasjon om leilighetene som for eksempel fargekoder for maling, produsent av bad/kjøkken, vedlikehold etc. Dere skal i utgangspunktet finne svar på alt dere lurer på via Vibbo’s temaer. Er det noe dere savner, - ta kontakt med Styret så oppdaterer vi siden.
Innlogging på Vibbo kan gjøres via https://vibbo.no/lassonsgate-24-og-6 eller ved å bruke Vibbo appen.

HMS/Brannvern
Vi har eget frittstående anlegg som er seriekoplet i alle leiligheter. Oppdages brann skal Oslo Brannvesen varsles umiddelbart på 110. Ingen sensorer skal kobles fra. Sameiet har en felles Honeywell servicekontrakt sammen med sameiene Lassons gate 8-10, Løkkegangen 1-3 og Pecunia. Pulverapparatene i oppgangene blir kontrollert en gang i året av firmaet Presto Brannteknikk AS.

Brannalarmer
Brannsensorene som er montert i ganger, i alle leiligheter og i fellesarealer tilføres strøm sentralt, så det er ikke noe batteri som må skiftes.
I tillegg skal det være minst en separat røykvarsler per leilighet. Her må det skiftes batteri en gang i året.

Trappeoppgangen
Vinduene i trappeoppgangen må alltid holdes lukket. Dette fordi trykkviftene på taket skal etablere et overtrykk, og sikre trappeoppgangen som rømningsvei ved brann. Åpnes vinduene oppnås ikke det nødvendige overtrykket. Dørene i oppgangen er branndører og skal også være lukket (ikke settes åpne).

Ditt ansvar - rensing av sluk og vannlås
Sluk på bad bør renses to ganger i året. Noen leiligheter har meldt om vond lukt på badet, det kommer av at sluket i dusjen ikke ligger tett, ta opp rist og sørg for at det er tett så forsvinner lukten. Sluket på terrassen bør renses vår og høst. Vannlåser bør sjekkes og renses jevnlig, og minst en gang årlig. Husk at manglende vedlikehold av sluk og vannlåser medfører dårlig lukt.

Utleie
Eier er som utleier ansvarlig for at leietager setter seg inn i alle regler som gjelder i sameiet. Dette gjelder spesielt leilighetens ventilasjonssystem, gulvvarmeanlegg, sameiets husordensregler, kildesortering samt orden på søppelrom. Samtidig er utleier ansvarlig for å informere leietaker om den felles informasjonen som blir gitt. Utleier kan invitere leietager til Vibbo slik at leietager får informasjonen og beskjeder som gis av styret der.
Det er ikke styrets ansvar å ivareta leieboere.

Villavent ventilasjonsanlegg
Alle leiligheter er utstyrt med et Villavent ventilasjonsanlegg som består av en sentralt plassert stillegående ventilasjonsenhet (motor), kjøkkenhette, avtrekksventiler (på bad og toalett) og avtrekkskanaler. Hvert anlegg er en del av husets ventilasjonssystem.

Det er viktig å merke seg at det kun er villavent kjøkkenhette (og modeller fra RørosHetta) som kan tilkoples ventilasjonsenheten (motoren). Kopler beboer til andre kjøkkenhetter vil disse kunne ødelegge anlegget og beboer vil være ansvarlig for dette.

Gulvvarme
For at den vannbårne gulvvarmen skal virke i din leilighet må du ved jevne mellomrom sjekke følgende:
• At det er batteri som virker i romtermostatene. Still temperaturskiven på høyeste temperatur og skyv bryter på siden til ny stilling. Da skal det blinke et rødt lys fra dioden under batteridekselet hvis batteri er i orden, - hvis ikke, bytt batteri.
• Sjekk også at dysene har mottatt signal om å varme fra romtermostatene. Det vises ved at den blå ringen på hettene kommer opp/er synlig og at den røde indikatoren inne i den tilhørende glasstuten/ventilen beveger seg litt opp i glasset.
• Sjekk at glasstutene/ventilene er åpne og ikke strupt.
• Er ovennevnte i orden, fungerer systemet internt i din leilighet.
• Du kan også justere vanngjennomstrømningen ved å regulere glasstutene/ventilene. Skru opp (mot klokken) for å øke vanngjennomstrømningen og det blir varmere i gulvet. Skru ned (med klokken) for å minske/strupe vanngjennomstrømningen.
Mer utførlig informasjon om dette finnes som tema på Vibbo.

Takrenner
Takrenner har fungert som forutsatt i 2024.

Heis
Det har vært utført mindre vedlikehold på heisene.

Røyking/grilling
Røyking i innendørs fellesareal skal ikke finne sted. Unngå å røyke og grille nær ventiler o.l. da bygget er luftet med undertrykk og ventiler trekker utendørs luft inn. Ta ellers hensyn til naboer ved røyking/grilling på balkongene. Kullgrill er ikke tillatt.

Fellesareal
Forsøpling og plassering av gjenstander på utendørs og innendørs fellesarealer skal ikke finne sted. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppeldunker og kun papp/papir i gjenbruksdunkene. Papp skal brettes før det kastes. Hvis avfall ikke får plass i gjenbruks-/søppeldunk må det fraktes bort av beboer selv.

Styret gjør oppmerksom på at det heller ikke er tillatt å plassere planter/busker i trappeoppganger eller dekorere med andre "pyntegjenstander" i oppgangene da dette er en del av sameiets fellesområder og alle løse gjenstander plassert i fellesområder utgjør brannfare.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder/malerier/pynt på vegger i fellesareal.

Postkasser
Ta kontakt med Styret som sørger for at skilt blir bestilt hos firmaet Skiltservice AS.

Automatisk døråpner system og Ringetablå
Inngangsdørene til bygget er utstyrt med en nøkkel-leser som sitter rett under calling anlegget (L4 & L6). I L2 er den plassert på venstre sidevegg. Dersom noen ønsker at døren skal bli stående oppe over lengre tid, som f. eks er tilfelle ved inn/ut flytting av leilighet, kan dette gjøres ved å justere bryteren som befinner seg på høyre side på «dørpumpa», rett over døren. Denne settes da til posisjon I. Når ferdig er det viktig at den settes tilbake til posisjon II.
Ta kontakt med Styret eller vaktmester om navnet på ringetablået skal skiftes eller oppdateres.

Dyrehold
Dyrehold av vanlige kjæledyr er tillatt innenfor rammene i norsk lov. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Avføring etter dyr på sameiets fellesarealer skal fjernes av dyreeier umiddelbart.

Bodanlegg
Det er kun tillatt å oppbevare ting i selve bodene og ikke i fellesarealet utenfor bod.

Sykkelbod
Styret henstiller beboerne om å kun oppbevare sykler som brukes i sykkelbod. Har man sykkel som ikke er i bruk bes denne oppbevares i boden, da det er liten plass i sykkelrom og da tar man opp plass for andre.

Parkeringsanlegg
Parkeringsanlegget (Munkedamsveien P-hus) med tilgang fra etasje -2 i hver oppgang driftes av Pecunia AS. Innkjøring til P-huset er mellom Vika Atrium (Thon hotell) og Munkedamsveien 35 (HTH kjøkken).

Ladesameiet
Ladesameiet Munkedamsveien 37 ble stiftet i april 2021. Det er mulig å koble seg til ladeanlegget for de som eier/disponerer parkeringsplass i garasjekjelleren. For nærmere informasjon, ta kontakt med Jan Kenneth Dokken hos OBOS, jan.kenneth.dokken@obos.no, mobil +4792402938.

Generell informasjon
Styret henstiller om å vise hensyn til andre beboere og felles eiendom. Styret henviser for øvrig til husordensreglene som finnes på hjemmesiden. I inngangene er det oppslag med oversikt over Sameiets kontakter.

Vaktmester
Novak AS har hatt ansvaret for vaktmesteroppgavene i 2024. Disse inkluderer enkel hageskjøtsel, klipping av plen, strøing og snømåking.

Dugnad 2024
Dugnad ble avholdt torsdag 22. april 2024. I hovedsak ble det ryddet, raket og feid på uteområdet.

Prosjekter avsluttet i 2024:

1. Årlig test av brannvarslingsanlegget er gjennomført med Honeywell.

2. Årlig kontroll og vedlikehold av heisene er gjort med Schindler. Det er i tilegg blitt utført noen mindre utbedringer på heisene.

3. Årlig service og kontroll av vannrensesystemet for gulvvarmeanlegget er gjennomført med firmaet IWTM.

4. Oppfølging av ny vanninntrenging i mars i L2 og L4. Anleggsconsult har utført tetningsarbeid på begge adresser.

5. Oppfølging av ny vanninntrenging i mai i forbindelse med styrtregn og overforsvømmelse av Lassons gate. Heissjaktene i L2 og L4 ble fylt med vann og måtte tømmes. Tømmingsarbeid ble utført av firmaet Stake & Graveservice på bestilling fra vaktmester Novak AS.

6. Utskifting av brannvarslingsanleggets detektorer i alle leiligheter og fellesarealer er utført med Honeywell. De nye detektorene har bedre funksjon enn de gamle og er såkalt multikriteriedetektorer, som reagerer på både varme og røyk.

7. Installering av blandeventil (slik at temperaturen på varmtvannet kan reguleres) og felles vannmåler (slik at vi i fremover kan betale for reelt vannforbruk og ikke stipulert vannforbruk slik vi har gjort til nå) er utført med Hans Haugerud AS. Erfaringstall, etter et kvartal, tilsier et 22% mindre forbruk enn det stipulerte forbruket Oslo kommune har brukt ved fakturering av kommunale vannavgifter. Kostnader til den installerte vannmåleren ser ut til å være spart inn på ett år.

8. Relé for ganglys skiftet i alle oppganger og Exit skilt skiftet i L4. Arbeid utført av Tidemand elektro AS.

9. Installasjon av fiber ut til alle leiligheter og til næringslokalet med Global Connect (Lynet). I den forbindelse har sameiet inngått en kollektiv avtale med GC for leveranse av internett tjenester. Den enkelte eier/beboer har et kundeforhold med GC og faktureres direkte i forhold til den valgte hastighet/månedspris. Fiberløsningen fra GC imøtekommer de økende behovene vi ser for internettjenester og sameiet vil være godt rustet for fremtiden.

10. Innhenting av tilbud vedrørende sameiets husforsikring med OBOS forsikring. IF økte forsikringspremien med 40% per. 1. januar 2024. I forbindelse med det ønsket Styret, med hjelp fra OBOS forsikring, å hente inn tilbud fra flere forsikringsselskaper. Tilbud ble mottatt fra Gjensidige (Kr. 228.687,- med kundeutbytte) og IF (Kr. 245.705,-). Tryg valgte ikke å gi tilbud pga. sameiets skadehistorikken. Styret vedtok å fortsette forsikringen hos IF i denne omgang.

11. Oppfølging av vannlekkasje i L4. Innsetting av stoppekran for sirkulasjonsrør ble utført av Hans Haugerud AS.

12. Oppfølging av aktiviteter knyttet til funn av maur og sølvkre i L2 med firmaet Anticimex (via sameiets IF forsikring).

13. Oppfølging av sameiets HMS plan inkl. aktivitet knyttet til varsling av fare for ras av is fra tak.

14. Utdeling av brannslukkingsapparater med Presto Brannteknikk AS.

15. Tujahekk på baksiden av huset beskåret (egeninnsats fra Styret). Oppgaven med planting av Tuja hekk, som erstatning for døde planter, utgår.

16. Trær på baksiden av huset er beskåret av Uterom AS (Marius Fjellvik).

17. Etablering av Hagegruppen. I forbindelse med sist års Årsmøte, kom det opp et forslag om å etablere en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen er etablert og de som har spørsmål eller ønsker å bidra i gruppen, bes ta kontakt med Karin Bjerke i L2 (tlf.nr. 922 85 472).

18. Oppfølging av Frogner Bydel og Oslo kommune i forhold til opprydding i Lassons gate samt synkehull utenfor L6.

19. Oppfølging av problemer knyttet til uregelmessing henting av restavfall og papir. Møte med Oslo kommune og vaktmester Novak AS.

20. Planting av ettårs klatreplanter i 4 stativer (egeninnsats fra Styret og Hagegruppen).

21. Gressplenen har blitt holdt i god stand med bekjempelse av ugress, gjødsling og raking (egeninnsats fra Styret).

22. Ugress langs gangveier, bed og fellesområder har blitt bekjempet (egeninnsats fra Styret).

23. De generelle felleskostnadene ble økt med 6% fra 1. januar 2024.

Status for prosjekter i gang / ikke avsluttet:

1. Høsten 2020 ble det utført service/vedlikehold inkludert butylbytte (gummi under glasslist) av veluxvinduer i 6. etasje samt kartlegging av vinduer med råte. Det gjenstår å skifte 8 takvinduer pga råteskader (av totalt 60) samt utbedre mindre råteskader på vinduer i 4 leiligheter – **på vent**. Denne oppgaven blir prioritert etter utbedring av takterrassen (se nedenfor).

2. Utbedring av fuktskade på vegg i 6. etasje i L2. IF har utbetalt et beløp til utbedring av innvendig vegg – **på vent.**

3. Renovert leilighet – håndtering av problemer med luft- og trinnstøy. Styret har jobbet siden oktober 2021 med utfordringer som har oppstått etter at en leilighet ble totalrenovert i L6. Sameiet og eier av renovert leilighet har hatt dialog via sine respektive advokater gjennom hele 2023. I hovedsak omhandler tvisten legging av nytt parkettgulv (som er limt rett på betongen), flytting av sluk, fjerning av leilighetens ventilasjonsanlegg og endringer knyttet til husets ventilasjonssjakt. Sameiet har etterspurt dokumentasjon fra utøvende fagpersoner men dokumentasjonen som er forelagt oss er fra motpartens advokat og takstmann og anses ikke som fullverdig. I tillegg til støy som er påført nabo, er styret bekymret for at arbeidene som er utført er i strid med gjeldende byggtekniske krav. Etter

anbefaling fra vår advokat prøvde sameiet å få tilgang til leiligheten, for vurdering av forholdene, via rettsprosessen ”Begjæring om bevissikring utenfor sak”. Oslo tingrett avviste saken da de mente dokumentasjon fra motpartens advokat og takstmann forelå.

Styret meldte forholdene vedrørende flytting av sluk og fjerning av ventilasjonsanlegg inn til Oslo Kommune Plan- og Bygg i februar 2024. Saken er registrert som byggesak hos PBE og har status ”Ulovlighet konstatert” Vi avventer videre fremdrift i saken – **i gang.**

4. Arbeid med innhenting av tilbud på oppgradering av uteområdet foran ved L2 og L6. Tilbud mottatt fra Uterom AS, Uterom Entreprenør AS og Nordiske Landskap AS – **i gang.**

5. Arbeid med en vedlikeholdsplan for sameiet – **på vent.**

6. Inntrenging av vann i fasadevinduer i 6.etg. i L2. Kaarud har montert blikk-kant over vinduene men dette har ikke løst problemet. Saken er meldt inn som forsikringssak etter større vanninntrenging 27. mai. IFs takstmann konkluderte med at vannet kom fra uttettheter på takterrasen over – **i gang.**

7. Utbedring av uttettheter på takterrassen i L2. Styret har hatt tre firmaer på befaring og diskutert forskjellige løsninger og tiltak. Det jobbes videre med nye befaringer i løpet av våren samt innhenting av tilbud fra aktuelle entreprenører – **i gang**

8. Energibesparing. Styret vil utrede muligheten for installasjon av varmepumpeanlegg som et tiltak for energibesparing – **på vent.**

9. Oppfølging av forsikringssak vedrørende skadet parkett i leilighet i L2 – **i gang.**

10. Vurdering skifte av nøkkelsystem i samarbeid med Assa Abloy – **i gang.**

11. Oppfølging vedr. markise montert med feil farge i L6 – **på vent.**

12. Påfyll av fyllmasse utenfor huset (spesielt utenfor L4). Det er startet en dialog med Banenor i forhold til ansvar for festetomten. I følge Banenor, - så lenge det foreligger et festeforhold ligger den rettslige og faktiske rådigheten over eiendommen hos fester (Munkedamsveien 37A), ikke bortfester (Bane NOR Eiendom AS) – **på vent**.

Balkongprosjektet - i gang

Aktiviteter i 2024

Det har ikke vært videre aktivitet i balkongprosjektet i 2024. Før det jobbes videre med dette, ønsker gruppen å gjøre en undersøkelse blant sameiets eiere i forhold til om det er interesse for ekstra balkonger eller ikke. En slik undersøkelse planlegges i løpet av våren 2025.

Aktiviteter i 2023

En av sakene som kom inn til årsmøtet i 2023 var forslag om å utrede for muligheten til å etablere ekstra balkonger mot Lassons gate og Huitfeldts gate hvor det allerede var planlagt for det fra byggetiden i 2004 (ref. protokollen fra sist årsmøte som ligger på Vibbo). Styret nedsatte i den sammenheng en arbeidsgruppe bestående av Ali Zeybek i LG2, Knut Sagmo i LG4 og John Solem i LG6. Gruppen melder om følgende aktivitet så langt:

- Gruppen har blitt styrket med Bente Lauritzen fra LG4
- Det er avklart at det kan etableres balkonger i 2.etasje, som vil være mindre enn 5 meter fra bakkenivå, da sameiet har tinglyst festerett til tomten under balkongene (med samtykke fra sameiene L8-10, Løkkegangen 1-3 og Løkkegangen 5)
- Gruppen har hatt befaring med to seriøse balkongentreprenører: AS Balco og Balkongbygg AS. Det er mottatt et *veiledende* tilbud fra Balco AS og man venter å høre fra Balkongbygg i nærmeste fremtid.

Arbeidsgruppen fortsetter sin aktivitet og målet for gruppen er å utrede om det er muligheter eller ikke for å etablere balkonger. Om det viser seg at det er gode muligheter for dette vil neste skritt være å utarbeide et forslag til behandling på et ekstraordinært årsmøte.
Styret ønsker å rette en stor takk til arbeidsgruppen for jobben som er nedlagt så langt.

SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6
ORG.NR. 988 664 235, KUNDENR. 5563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 003 732	2 873 328	3 004 000	3 141 932
Andre inntekter		0	96 220	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 003 732**	**2 969 548**	**3 004 000**	**3 141 932**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 578	-13 578	-13 578	-13 578
Styrehonorar	4	-96 300	-96 300	-96 300	-96 300
Revisjonshonorar	5	-7 219	-10 889	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-112 180	-106 683	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-4 273	-55 925	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-594 285	-365 036	-340 000	-323 000
Forsikringer		-245 705	-175 505	-190 000	-275 000
Festeavgift		-348 262	-348 262	-350 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-535 331	-453 849	-510 000	-587 000
Energi/fyring	9	-610 252	-657 912	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 371	-200 413	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-264 510	-280 187	-285 500	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 044 265**	**-2 764 539**	**-2 851 378**	**-3 000 878**
DRIFTSRESULTAT		**-40 533**	**205 009**	**152 622**	**141 054**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 145	2 927	0	0
Finanskostnader	12	-29 584	-28 024	-25 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-26 439**	**-25 097**	**-25 000**	**-25 000**
ÅRSRESULTAT		**-66 972**	**179 912**	**127 622**	**116 054**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	179 912		
Fra opptjent egenkapital		-66 972	0		

SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6
ORG.NR. 988 664 235, KUNDENR. 5563

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 528	5 104
Forskuddsbetalte kostnader		54 201	401 089
Andre kortsiktige fordringer		0	46 042
Driftskonto OBOS-banken		483 027	578 632
Sparekonto OBOS-banken		836	807
SUM OMLØPSMIDLER		**543 592**	**1 031 674**
SUM EIENDELER		**543 592**	**1 031 674**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		127 320	194 292
SUM EGENKAPITAL		**127 320**	**194 292**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	301 339	320 301
SUM LANGSIKTIG GJELD		**301 339**	**320 301**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 054	14 722
Leverandørgjeld		91 499	498 590
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		131	2 214
Påløpte avdrag		0	1 555
Annen kortsiktig gjeld	14	1 249	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**114 933**	**517 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**543 592**	**1 031 674**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025
Styret i Sameiet Lassonsgate 2-4-6

Tove Beate Brustad /s/ Kristian Haraldseth /s/ Tom Lunde /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 303 340
Fjernvarme	700 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 003 732**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 578
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 578**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 96 300.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 108
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 165
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 273**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-224
Drift/vedlikehold VVS	-131 959
Drift/vedlikehold elektro	-20 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-310 352
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-594 285**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-403 872
Renovasjonsavgift	-131 459
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-535 331**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 781
Fjernvarme	-539 470
SUM ENERGI / FYRING	**-610 252**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 888
Håndverktøy	-1 542
Annet driftsmateriale	-1 944
Lyspærer og sikringer	-2 613
Vaktmestertjenester	-115 426
Renhold ved firmaer	-94 854
Snørydding	-31 813
Gressklipping	-10 000
Andre fremmede tjenester	-1 160
Trykksaker	-77
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-3 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-264 510**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 582
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	563

SUM FINANSINNTEKTER	**3 145**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-25 539
Renter på leverandørgjeld	-45
Etableringsomkostninger	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-29 584**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	79 699	
Nedbetalt i år	18 962	
		-301 339
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-301 339**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld (feil i utbetaling, korrigeres i 2025)	-1 249
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 249**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JDIPM-VW1O2-E88P2-MEPUZ-1HH35-DE05P

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 20:21:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JDIPM-VW1O2-E88P2-MEPUZ-1HH35-DE05P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.25
Selskapsnummer: 5563 **Selskapsnavn:** SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tove Beate Brustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristian Haraldseth og Tom Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Styrehonorar for 2024

Styrets godtgjørelse settes til 96.300.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Forslag om endring av sameiets felles TV avtale med Telia

Styret får mandat til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Tove Beate Brustad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristian Haraldseth
- [ ] Tom Lunde

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Cecilie Sofie Kaufman
- [ ] Eirik Hoel Høiseth
- [ ] Rasmus Brandt

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] John K. Solem
- [ ] Knut Sagmo

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

FESTEKONTRAKT

TINGLYST
DAGBOKNR.: 71724
29 NOV 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Mellom

Staten v/Jernbaneverket og
NSB BA Eiendom, heretter samlet kalt NSB, på den ene side,

og

PEAB AS, foretaksnummer 981 032 411, heretter kalt Festeren, på den andre side,

er idag inngått slik festekontrakt vedrørende eiendommen gnr. 209, bnr. 453 i Oslo.

1.
NSB og Festeren inngikk den 19.11.1999 festekontrakt vedrørende parsell av eiendommen gnr. 209 bnr. 435, som nå er gitt matrikkelnummer gnr. 209 bnr. 453 i Oslo. Nærværende avtale er et utdrag av ovennevnte festekontrakt og inneholder de elementer i festekontrakten som skal tinglyses.
Det er i nærværende avtale også foretatt enkelte endringer i forhold til festekontrakten datert 19.11.1999 vedrørende forhold som ikke lenger har aktualitet.
Festekontrakten gjelder gnr. 209 bnr. 453 med unntak av sporområdet som skal fradeles denne eiendom.

2.
Festeren fester av NSB, eiendommen gnr. 209, bnr. 453 i Oslo (heretter kalt Tomten).

3.
Festekontrakten gjelder i 80 år regnet fra den 1.1.2000. Ved festetidens utløp kommer bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende tomtefestelov til anvendelse, kfr. dog pkt. 7 i.f. i denne avtale.

4.
Den årlige festeavgift for Tomten utgjør kr. 528.700,- - kronerfemhundreogtjueåtte tusensyvhundre 00/100.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden, og første gang den 1.1.2010. Den nye festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller likeartet indeks dersom forannevnte indeks bortfaller i festetiden. Utgangspunktet skal tas i konsumprisindekstallet den 15.8.1999, og reguleringen skal skje i forhold til indekstallet den 15.11. i året før reguleringstidspunktet, første gang i forhold til indekstallet den 15.11.2009

Doknr: 71724 Tinglyst: 29.11.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festeavgift skal betales til NSB BA Eiendom med virkning fra den 1.1.2000.

Festeavgiften betales forskuddsvis uten påkrav hvert år, første gang den 1.1.2000 for perioden 1.1.2000 - 31.12.2000. Deretter betales årlig festeavgift den 1.1. hvert år.
For festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter forfall, svares lovens morarente fra forfall og til betaling skjer.

Til sikkerhet for festeavgiften samt renter og omkostninger har NSB 1. prioritets pant i festeretten og all bebyggelse som måtte bli oppført på Tomten begrenset til 3 års festeavgift.

Festeren betaler selv tilknytningsavgift for vann og avløp etter de regler som til enhver tid gjelder.
Festeren betaler dessuten eventuelle avgifter som følger av egen bruk av Tomten.
Festeren bærer eventuelle forpliktelser som måtte bli pålagt NSB vedrørende tomten og den bebyggelse som Festeren oppfører på Tomten, i den utstrekning slike forpliktelser er forårsaket av Festerens bruk av Tomten, herunder eventuell refusjonsplikt etter plan-og bygningsloven.

5.
Festeren har anledning til å dele Tomten i inntil 8 separate tomteenheter med egne matrikkelnumre. Det skal isåfall etableres separate festekontrakter for hver enkelt tomteenhet på de samme betingelser som fremgår av denne festekontrakt, dog slik at den samlede festeavgift fordeles på festekontraktene etter nærmere avtale mellom partene.

Såfremt festeren vil overdra eller seksjonere en eller flere av tomtene, plikter han gjennom vedtekter eller på annen måte å sikre at festeavgiften betales under ett for hver tomteenhet. Ved eventuell seksjonering må ansvaret for festeavgiften som del av fellesutgiftene klart fremgå.

NSB vil, som hjemmelshaver til Tomten, gi nødvendig medvirkning ved gjennomføringen av delingen av Tomten ved underskrift på dokumenter m.v.

6.
Tiltredelse av Tomten finner sted når nærværende avtale er undertegnet av begge parter, og når nødvendig avtale med Jernbaneverket vedrørende tilrettelegging for dette foreligger, herunder krav til sikkerhet og vakthold.

Fra overtagelsen står Tomten for Festerens regning og risiko i enhver henseende.

7.
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten.
Pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle Festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført på Tomten.
De rettigheter og forpliktelser som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

Sålenge det løper lån med pant i festeretten, skal Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort ved avvikling av festeforholdet.

8.
Formålet med denne festekontrakt er at Festeren skal kunne bygge over de gamle jernbanesporene mellom Filipstad og Vestbanen (Strupen) i samsvar med godkjent reguleringsplan som er forelagt NSB.

Festeren må selv sørge for innhentelse av nødvendige godkjennelser fra andre offentlige instanser i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet og bruken av arealet. NSB har intet ansvar for at slike nødvendige godkjennelser blir gitt.

9.
Inntil sporområdet har fått eget gårds- og bruksnummer, skal Jernbaneverket ha vederlagsfri rett til å bruke, vedlikeholde og fornye eksisterende jernbanespor nr. 3 og 12 i traseen under den bebyggelsen som oppføres på Tomten, i samsvar med avtale mellom NSB og Jernbaneverket som tinglyses som heftelse på Tomten med prioritet foran nærværende kontrakt. Demontering av eksisterende anlegg vedrørende spor nr. 1 og 2 samt nødvendig omlegging av spor nr. 3 og 12 med signal og strømforsyning, skal Festeren bekoste i samsvar med egen avtale med Jernbaneverket.

NSB har intet ansvar for ulemper som påføres Festeren som følge av driften og vedlikeholdet av de gjenværende jernbanespor. NSB har intet ansvar for det fremtidige vedlikehold av broene i Huitfeldtsgate og Ruseløkkveien.

10.
Festekontrakten skal tinglyses av Festeren.
Hver av partene dekker egne omkostninger i forbindelse med opprettelsen av denne festekontrakt.
Festeren dekker kostnadene ved tinglysing av festekontrakten.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som måtte oppstå i anledning denne festekontrakt.

VEM LGW Rett

11.
Det er en forutsetning for festekontrakten at Festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig. Konsesjonsrisikoen påligger PEAB.

- - -

Denne festekontrakt er skrevet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den 9.11.2000

NSB BA
Eiendom Øst

NSB BA EIENDOM

PEAB AS

Staten v/Jernbaneverket

Jernbaneverket
Region Øst

Det bekreftes at Lars Grøstad og Jon Frøisland har undertegnet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Per Gullik Horgen
Advokat

Det bekreftes at Per Gullik Horgen har undertegnet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Jan Gudmund Aanerud
Advokatfullmektig

a:919
Det samtykkes herved i tinglysingen av denne festekontrakt.

Oslo, den 29.11.2000
STATSBYGG

Vera Ellen Munkhaugen

STATSBYGG

Det bekreftes at Vera Ellen Munkhaugen har underskrevet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Advokat

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Munkedammen Arkitektkontor AS
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Dato: - 2 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199912626-157 Saksbeh: Thomas Ruyter
Oppgis alltid ved henvendelse | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LASSONS GATE 2 - 4 - 6	Eiendom:	209/477
Tiltakshaver:	Vestbanealléen AS	Adresse:	Postboks 6615 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Munkedammen Arkitektkontor AS	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lassons gate 2 - 4 - 6

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 med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
- Vestbanealléen AS, Postboks 6615 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

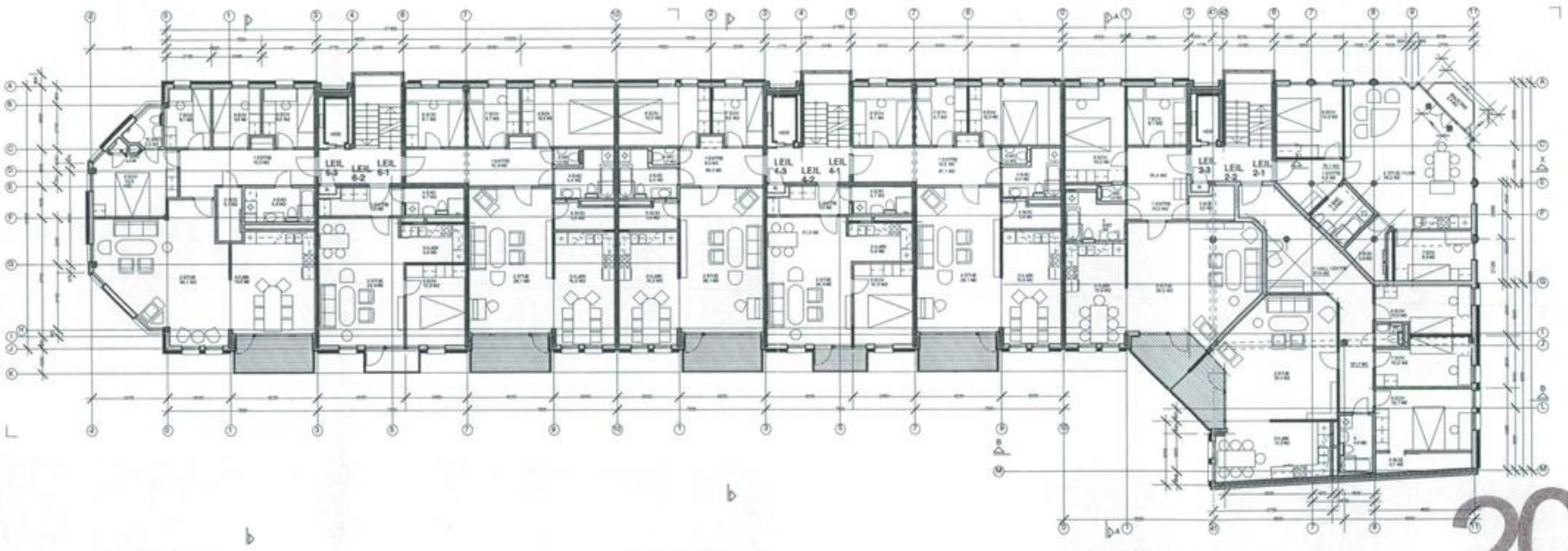
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

D-04-05-06



LASSONS GATE 6

LASSONS GATE 4

LASSONS GATE 2

20

A	1.8.2002	LEIL NR,TRAPP/HEIS,EL-SKAP,NYE WC,ENDRET ATELIERLEIL.,SØYLER L2	TV
INDEKS	DATO	KORR	SIGN

PEAB AS
BOLIGPROSJEKT VESTBANEALLÉEN

LASSONS GATE 2+4+6

PLAN 3.-5. ETASJE M 1:200

Munkedammen Arkitektkontor
BYGDØY ALLE 17 0262 OSLO TLF 22 44 57 01

SAKSBEHANDLER	MNAL STENDAHL				
SAK NR 3127/319	SIGN SV	DATO 1.10.1999	TEGN NR	D-04/05/06 A	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
LASSONS GATE 4

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528782
9065532

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 477

Vi viser til bestilling av 20260317 for LASSONS GATE 4.

GNR. 209 BNR. 477

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.01.2005.

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

968 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

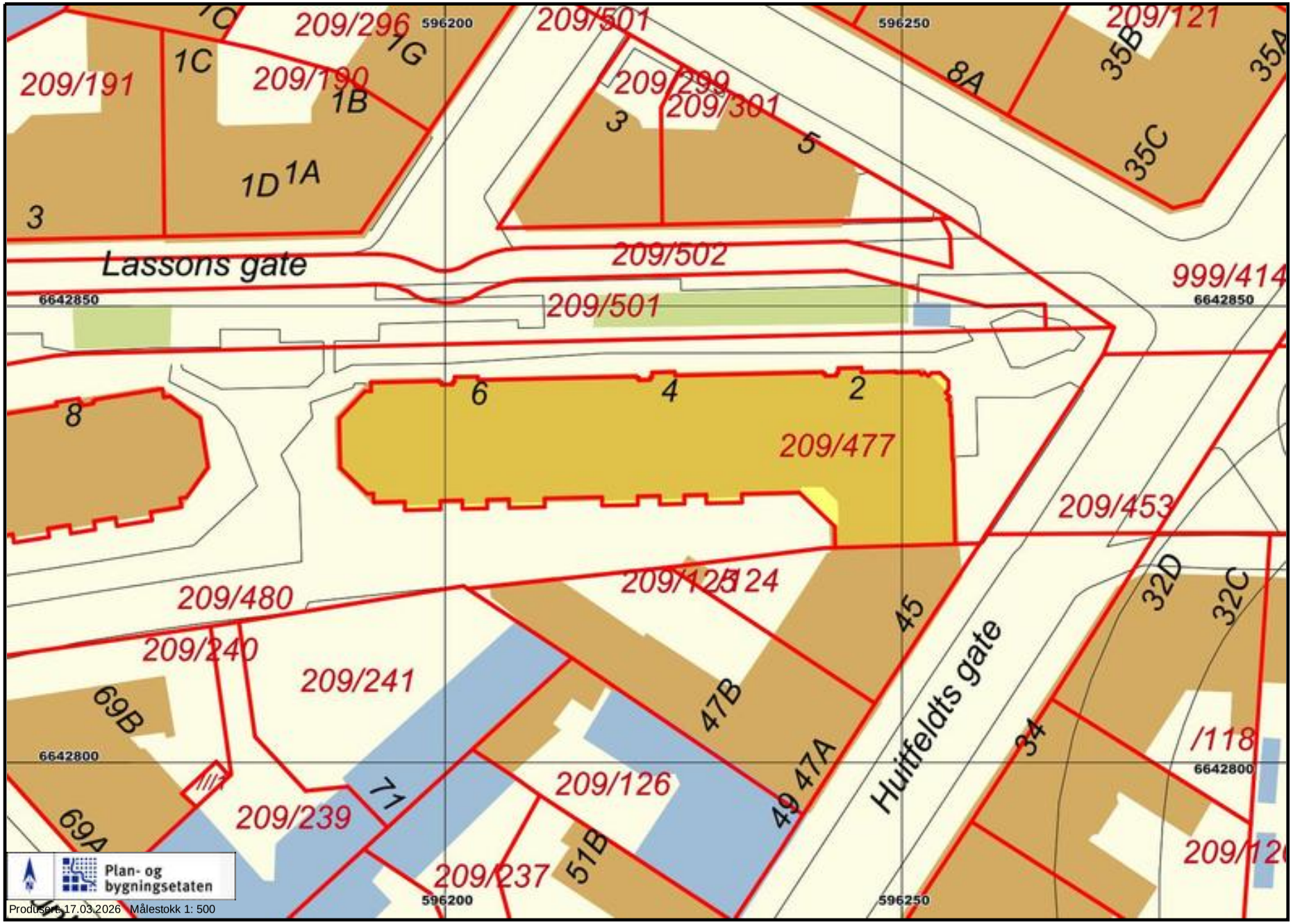
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


209/296
596200
209/501
596250
209/121
209/191
1C
1G
209/190
1B
209/299
209/301
8A
35B
35A
35C
1D
1A
3
5
Lassons gate
209/502
999/414
6642850
209/501
6642850
8
6
4
2
209/477
209/453
209/480
209/125
124
45
32D
32C
209/240
209/241
69B
47B
Huitfeldts gate
34
/118
6642800
6642800
69A
71
209/239
209/126
49
47A
209/237
51B
209/12
596200
596250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

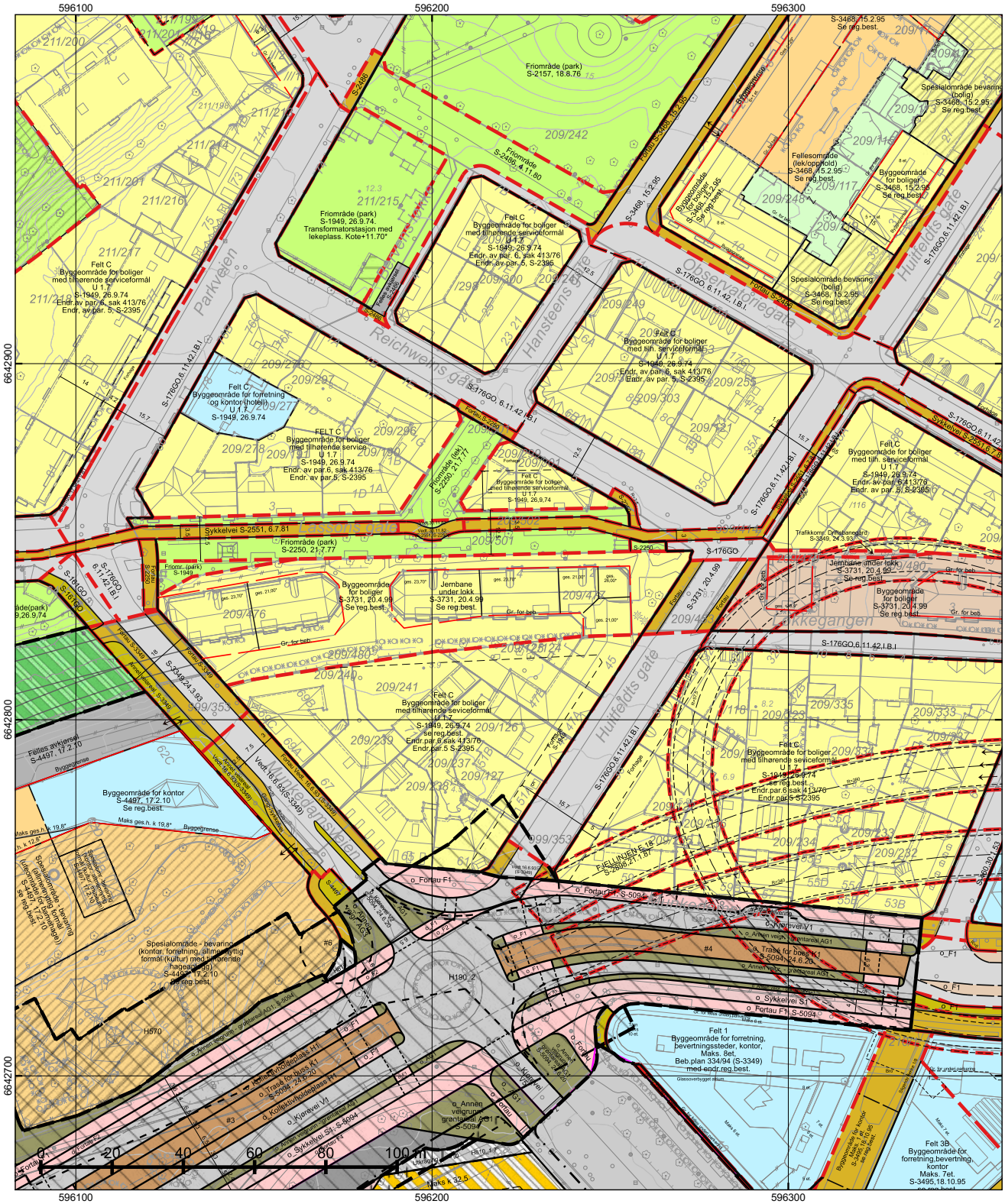
Reguleringskart

– 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.

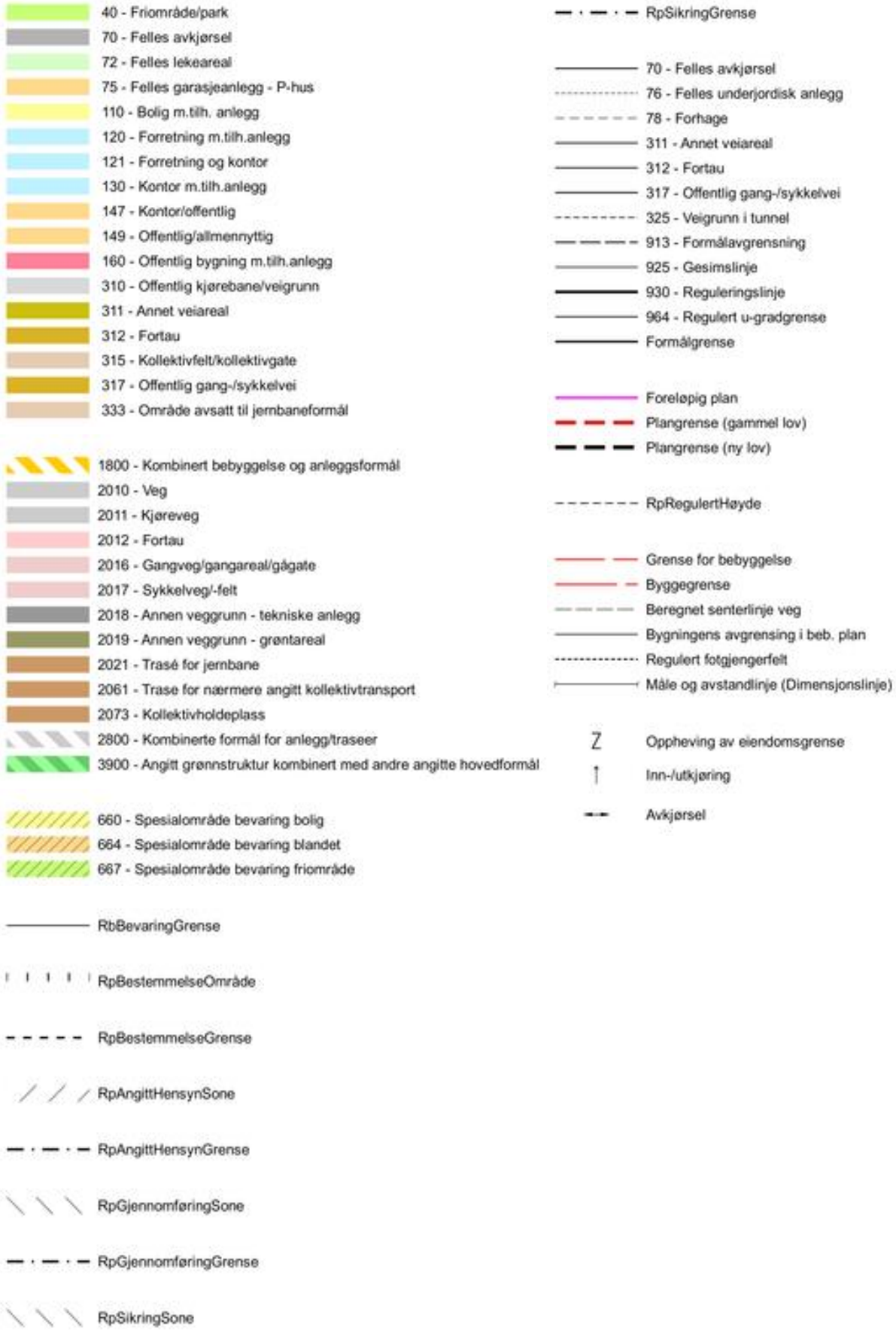
PlottID/Best.nr: 154668/ 86528782
Adresse: Lassons gate 4
Gnr/Bnr: 209/477
Deres ref.:
Kommentar:

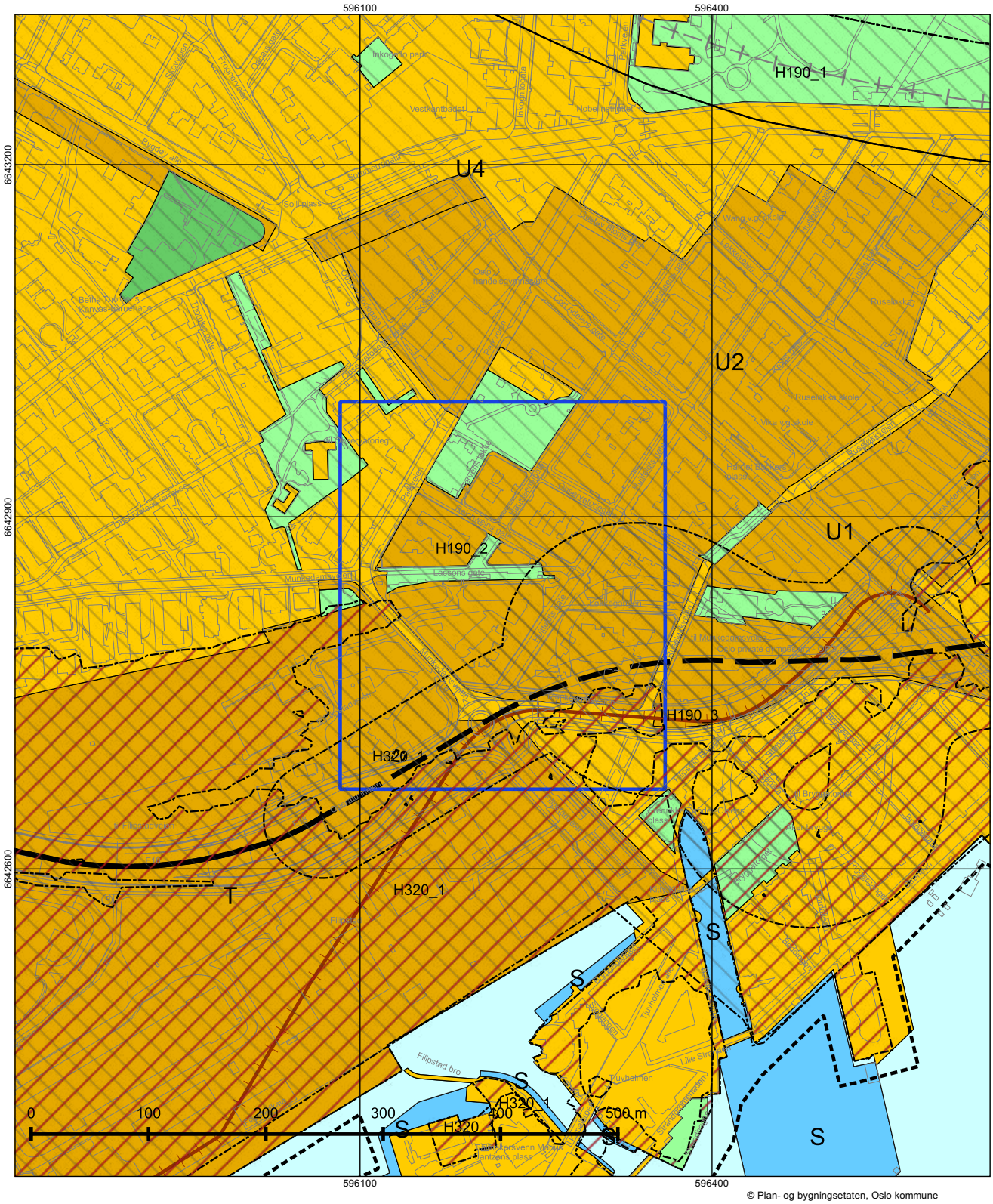
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6642900
6642800
6642700
Parkveien
Reichwein's gate
Hansteens gate
Observatoriegata
Huitfeldts gate
Lassons gate
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Friområde (park) S-2250, 21.7.77
Friområde (park) S-2157, 18.8.76
Friområde (park) S-1949, 26.9.74. Transformatorstasjon med lekeplass. Kote+11.70*
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Byggeområde for forretning og kontor (hotell) U1,7 S-1949, 26.9.74
Byggeområde for boliger med tilhørende service U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Byggeområde for boliger S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Jernbane under lokk S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Byggeområde for kontor S-4497, 17.2.10 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) med tilhørende hagearealer) S-4497, 17.2.10 Se reg.best.
Felt 1 Byggeområde for forretning, bevertningssteder, kontor, Maks. 8et, Beb.plan 334/94 (S-3349) med endr.reg.best.
Felt 3B Byggeområde for forretning,bevertning, kontor Maks. 7et. S-3495,18.10.95 se reg best
Fellesområde (lek/opphold) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Trafikkområde S-3468, 15.2.95
Fortau S-3468
Fortau S-3495
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Fortau S-2250
Fortau S-3731
Fortau S-3349
Fortau S-5094
Fortau S-4497
Veg 16.6.93 (S-3349)
Veg 16.6.93 (S-5094)
Gang-/sykkelveg S-3349
Annen veggrunn - grøntareal S-3349
Annen veggrunn - grøntareal AG1 S-5094
Annen veggrunn - grøntareal AG1
Trasé for buss K1 S-5094, 24.6.20
Kollektivholdeplass H1
Kollektivholdeplass H4
Kjørevei V1
Sykkelvei S1
Fortau F1 S-5094
Annen veggrunn - grøntareal S-5094
Annen veggrunn - grøntareal
Fellesområde for sykkelparkering S-4497, 17.2.10
Byggegrense
Maks ges.h. k 19,8*
Maks ges.h. k 12,8*
Maks gesh. k 32,5
Gr. for beb.
Gr. for bebygg.
Jernbane
Trafikkområde Dalsbergstø S-3849, 24.3.93
Trafikkområde Dalsbergstø
Fellesområde (lek/opphold) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Jernbane under lokk S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 se reg.best. Endr.par.6 sak 413/76 Endr.par.5 S-2395
FELLINGEN S.le S-2250, 21.7.81
Felt C Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 se reg.best. Endr.par.6 sak 413/76 Endr.par.5 S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74
Felt C Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U1,7 S-1949, 26.9.74 se reg.best. Endr.par.6 sak 413/76 Endr.par.5

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154668/86528782
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3731

Reguleringsplan for Drammensbanens trase gjennom Strupen, Ruseløkka.

Vedtaksdato: 20.04.1999

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 199505469

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 1111195

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.209 BNR.453, DRAMMENSBANENS TRASÈ GJENNOM RUSELØKKA (STRUPEN)

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med jernbane under lokk
- Byggeområde for boliger med parkering under lokk
- Friområde (park/parkering under lokk)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, avkjørsel).

§ 3. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste gesimshøyder og grenser for bebyggelse. Det tillates maks BRA=10335 m2 over terreng (gateplan).
Utenfor grense for bebyggelse tillates mindre fasadefremspring i forbindelse med trappe- og heishus og for birom i en etasje, samt for balkonger og terrasser.
Over gesimsnivå tillates innredet loftsleiligheter i takflaten med nødvendige vertikale vindusflater, takterrasser, samt arker og oppbygg i begrenset omfang i forbindelse med trappehus, heiser og tekniske anlegg. Høyeste taknivå, inklusive tekniske oppbygg, skal ikke være mer enn 6 m over gesims.
Bygningene skal deles opp i enheter og ha fasademessige uttrykk deretter. Ingen bygningsenhet skal ha fasadelengde på mer enn 30 m mot samme gate.
Innenfor byggeområdet for boliger tillates i begrenset omfang servicebetonte næringsvirksomheter som strøksrettede forretninger, håndverkslokaler, kafeer, offentlig/privat barnehage ol. Slik virksomhet skal bare foregå i 1.etasje. Kunstneratelièr med rett til undervisning kan legges over 1.etasje i hjørnebygg øst for Huitfeldts gate.
Leilighetsfordelingen skal være min 33% 4-romsleiligheter eller større, og maks 33% 2-romsleiligheter eller mindre.

§ 4. Fagverkskonstruksjonene i broene skal bevares.
Eksisterende trær i Lassons gate skal bestå. Dersom noen trær blir ødelagt under anleggsperioden, skal disse erstattes.

§ 5. Parkeringsplasser skal etableres under terrengnivå i tidligere jernbaneskjæring i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Adkomst skal skje fra Munkedamsveien som vist på planen. I forbindelse med parkeringsanlegg under terreng tillates trappe- og heishus anbrakt over terreng på områder regulert til byggeområde for boliger og friområde. Adkomst og parkering skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 6. Ved oppførelse av ny bebyggelse mot Huitfeldts gate 30 skal det foreligge avtale med grunneier om å bygge huset inntil gavlen, eller oppføring av et mellombygg som sikrer Huitfeldts gate 30 nye balkonger.

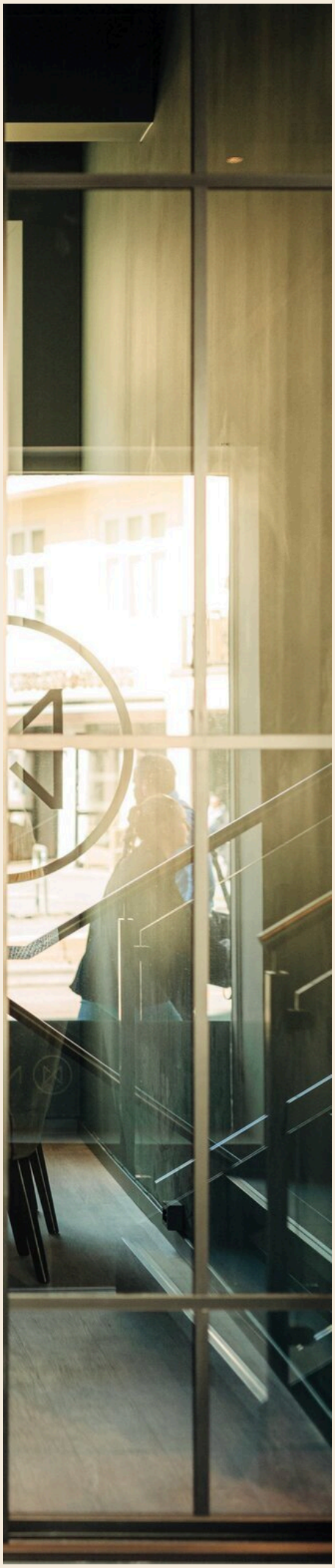
§ 7. Ved nybygg skal krav til støybeskyttelse være tilfredsstilt i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rundskriv. Likeledes skal krav til luftforholdene være tilfredsstilt i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 8. Sammen med byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 som viser opparbeiding av terreng, arealer for lek, uteopphold og andre funksjoner, beplantning og møblering.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finn den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0191/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lassons gate 4 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 477, snr 30 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975