NORDVIK

Birch-Reichenwalds gate 2A

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Birch-Reichenwalds gate 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og stilren 3-roms med solrik balkong på 22 kvm - Heis - Fyring/v.vann inkl. - Garasjeplass - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 340,-**
Totalpris	**6 653 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 987,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

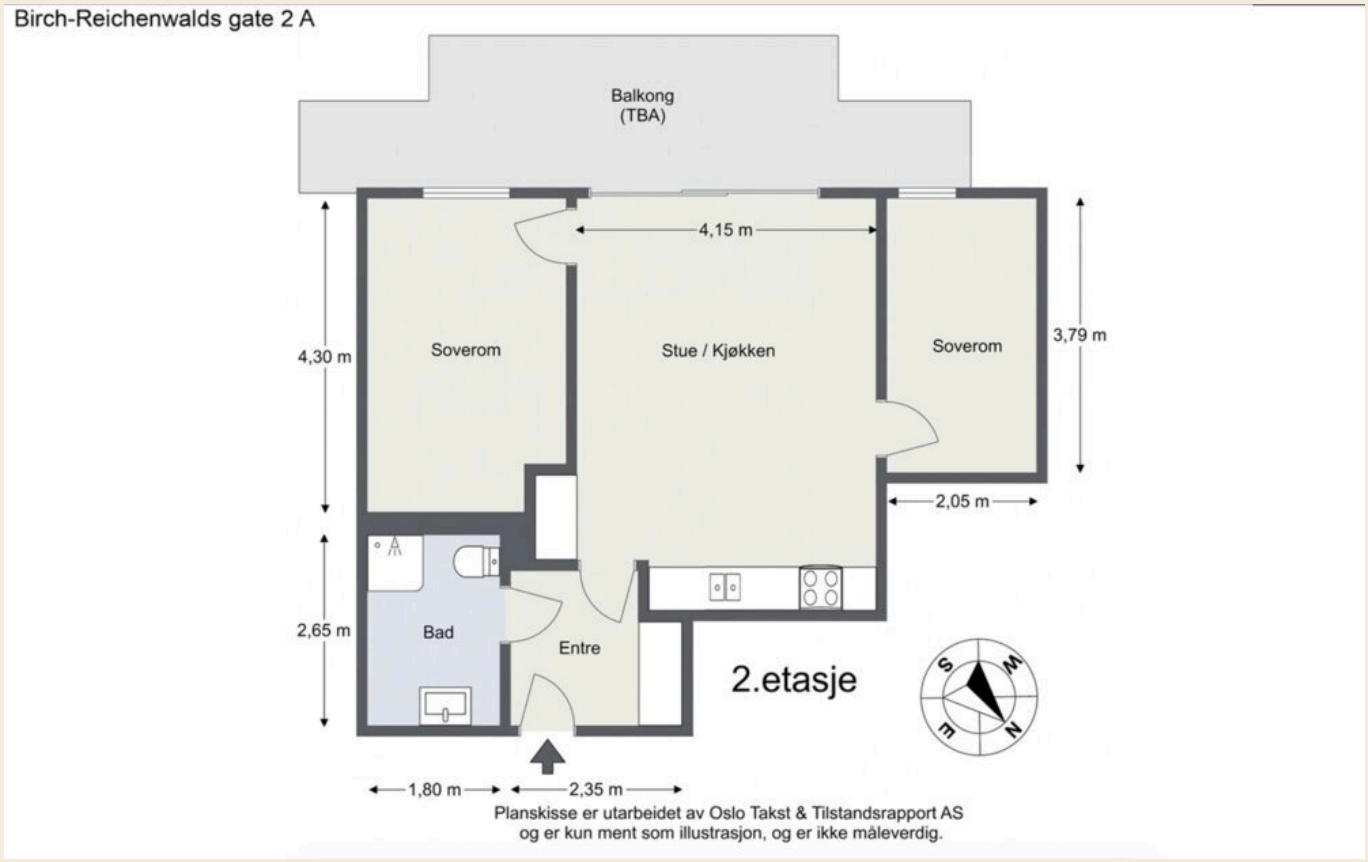
Velkommen til Birch-Reichenwalds gate 2A! En lys og stilren 3-roms i et moderne bygg fra 2012 med attraktiv beliggenhet på Lillohagen. Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etasje og byr på en herlig balkong på hele 22 kvm.

På Lillohagen bor du i et moderne og hyggelig boligområde med pent opparbeidede uteområder. Området byr på flotte turmuligheter, grønne parker, hyggelige kafeer og svært gode kollektivforbindelser - alt innen kort rekkevidde.

- Solrik balkong på 22 kvm
- Moderne bygg fra 2012 med heis
- Lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkken
- Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- To gode soverom med garderobeskap
- Balansert ventilasjon
- Akonto fyring og vv inkl. i FK
- Garasjeplass med mulighet for elbil-lader
- Kjellerbod

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm






























LABRADOR
LAKE












A14
JD 40761

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0593/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Birch-Reichenwalds gate 2A, 0483 OSLO
Gnr 77, bnr 346, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Dag Einar Kjøs Schiong

Kjøpesum og omkostninger
6 340 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 499 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 512 590,- (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.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong på 22 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Det er innebygd garderobeskap, samt plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Stue med utgang til balkong:
Leiligheten har en lys, romslig og hyggelig stue. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig romfølelse. Leiligheten har lyse og delikate overflater, samt flott eikeparkett som ble slipt i 2020. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på hele 22 kvm. Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill og beplantning, noe som gir gode muligheter for å skape en hyggelig uteplass. Det er montert varmelamper og markise (2021), og den overbygde løsningen gjør den

til en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Leiligheten har et pent kjøkken med gode løsninger. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som følger med handelen.

Bad:
Leiligheten har et lyst baderom med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har vegghengt servantinnredning med god skapplass, servant, speil og vegghengt skap. Videre er badet utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har to fine soverom med garderobeskap.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

Det andre soverommet har også en god størrelse og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Parkering
Garasjeplass A13 medfølger og er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler

Månedlig garasjekostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og utgjør for tiden kr. 214,- pr. mnd.

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: Noen fliser på veggen bak toalettet ble fjernet ved mistanke om lekasje. Viste seg å være unødvendig, da det ikke var noen lekasje, men bare en vridd pakning i toalettets avløp. Det ble enkelt rettet av rørlegger som var engasjert av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran i veggen ble fornyet der flisene var fjernet, utført av M-TETT AS, engasjert av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har teknisk dokumentasjon fra byggeåret.

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: Etter initiativ fra sameiets styre om utskifting av fuger på noen verandaer (2021), forespurte jeg nye fuger da jeg trodde jeg hadde sett noen drypp fra verandaen over. Styret ordnet det - husker ikke lenger hvem de engasjerte eller omfanget. Var helt uproblematisk og kjapt gjort, og kan godt ha vært unødvendig. Har ikke merket noe siden.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Antar nødvendige kontroller har blitt gjort - vi har et aktivt styre og veldrevet sameie som raskt følger opp stort og smått.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Som nevnt under "utført arbeid": Noen fliser på veggen bak toalettet ble fjernet ved mistanke om lekasje. Viste seg å være unødvendig, da det ikke var noen lekasje, men bare en vridd pakning i toalettets avløp. Det ble enkelt rettet av rørlegger som var engasjert av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Som nevnt i "utført arbeid": Etter initiativ fra sameiets styre om utskifting av fuger på noen verandaer (2021), forespurte jeg nye fuger da jeg trodde jeg hadde sett noen drypp fra verandaen over. Styret ordnet det - husker ikke lenger hvem de engasjerte eller omfanget. Var helt uproblematisk og kjapt ordnet, og kan godt ha vært unødvendig. Har ikke merket noe siden.

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
Eventuell kommentar: Nei. Verken mens jeg (2020-d.d.) eller tidligere eier (2013-2020) har bodd her.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Panelet som styrer varmekablene på badet hadde defekt termostat. Byttet ut i 2026 med nytt panel og fungerer nå som vanlig.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra kjøpet i 2020, inkl. egenerklæring og tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave m/tilstandsrapport fra 2020, da jeg kjøpte boligen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnadene har blitt justert ca. årlig, i takt med sameiets behov/utgifter og inflasjon. Felleskostnader var kr 3059/mnd i 2020 da jeg kjøpte, og er f.o.m. januar 2026 kr 4036.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/35dB.
Boligen har balkong på ca 22m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass og stål.

Innvendig
Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad
Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm

Tekniske installasjoner
Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.
Vannmåler på KV og VV i skapet.
Det er synlige avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Energimåler på varmeanlegget og for varmtvannet plassert i skapet i entre.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.
Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med

hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører
Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.

Innvendig > Overflater
Det er registrert merker etter tidligere fuktmerker/overflateskader på parkett i boligen.
Måler ikke forhøyede verdier med PortimeterMMS3 på befaringen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at gulvet har redusert fall mot sluk. Forholdet medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluket, og det er risiko for vanndannelse på gulvet. Fall til sluk er et funksjonskrav iht. TEK og NS 3600.
Tilfredsstillende, preakseptert løsning iht. DIBK innebærer minimum fall 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk, samt høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, for å hindre vann til tilstøtende rom.
Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser, som indikerer manglende eller redusert limheft mellom flis og underlag. Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og områder med punktbelastning.
Dersom tettesjiktet under flisene skades, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr oginnredning
Det er registrert en mindre sprekk/skade i speilet.
Videre er det registrert at nedre feste på dusjdør er knekt, og hev- og senk-funksjonen fungerer ikke.
Tettelister fremstår som slitte.
Dusjdørene fungerer i dag, men har redusert funksjonalitet og slitasje.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over spisebord, stuebord og soverommene
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i (4) ledd (korttidsleie). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
- Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
- Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
- Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til

borettslaget/sameiet.
- Energimåler på varmeanlegget og for varmtvannet plassert i skapet i entre.
- Elektriske varmekabler i gulv på bad

Akonto fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innbetalt á kontobeløp. Avregningen gjennomføres én gang i året og faktureres eller krediteres eierne i juli hvert år.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1529 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fyring og varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Energi: 446,-
Felleskost brøk: 1 565,03,-
Felleskost likt: 1 976,21,-

Månedlig garasjekostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og utgjør for tiden kr. 214,- pr. mnd.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 641 204,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 564 814,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillohagen Nedre Sameie , orgnr. 999315917

Om sameiet
Lillohagen Nedre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999315917, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter omtalt som "næring eller barnehagen") og 147 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") gnr. 77, bnr. 346 i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiet har egen hjemmeside: www.lillohagennedre.no

Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill på balkongen. Elektriske griller eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn.

Følgende ble vedtatt på årets generalforsamling:
Garasjevask to ganger i året

Styreleder opplyser om følgende i e-post 31.08.26
* Ingen prosjekter i sameie som medfører noen utgifter for beboere.
* Fellesutgifter - ingen planer om økning pr nå
* Vi har hatt mus/rotter ute, ingen inne.
* Utleie av parkeringsplasser skjer "privat" mellom seksjonseiere

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet har ikke avtale om sikringsordning.

Fellesformue

Kr 10 176,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 927 513,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 511 460,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påregnes.

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 (35704)
Polisenr. 1510913

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med en attraktiv beliggenhet i Lillohagen sameie, rett ved Nydalen, bor du i et område som kombinerer det beste fra to verdener: byens pulserende liv og rolige, grønne omgivelser. Herfra er alt lagt til rette for en enkel og aktiv hverdag, enten du foretrekker en kaffe på Lillo Gård, en handletur på Storo Storsenter, eller en løpetur langs Akerselva.

Dagligvarehandelen er unnagjort på få minutter med både Coop Extra, Meny Rema 1000 og Kiwi like i nærheten. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og tjenester er Storo Storsenter kun en kort spasertur unna. Området har også et rikt utvalg av lokale serveringssteder, fra den sjarmerende hagekafeen Raade's Hagekafé til hyggelige nabolagspuber i Sagene. For den aktive finnes treningssentre som Sats Storo, Sats Nydalen, Fresh Fitness og Fitness24Seven innen et par minutters gange.

Kollektivtilbudet er enestående, med buss, trikk og T-bane innenfor 3-6 minutters gange. Fra knutepunktet Storo tar T-banen deg raskt til sentrum og andre deler av byen, mens Grefsen stasjon gir enkel tilgang til toget. For rekreasjon og naturopplevelser er Akerselva et naturlig samlingspunkt, med flotte turstier som strekker seg gjennom bydelen og inviterer til gåturer, jogging og sykling. Flere parker, som Bjølsenparken, gir pusterom i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på bygget datert 21.08.2015.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, off bygning/allmennyttig formål (barnehage) iht. reguleringsbestemmelse S-4524. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Det gjøres oppmerksom på at Storo området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Saksnummer: 202212601 - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 og 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Detaljregulering. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister og gående i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Av referat fra avklaringsmøte 02.12.25 fremkommer det at forslagsstiller skal ta kontakt med PBE tentativt i uke 2 eller 3 i 2026 for kart- og bestemmelsesmøte.

Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak. Gjelder Nycoveien 1 og 1 B - Detaljregulering tilbygg til næringsbygg. Saken har hatt en pause og i brev til PBE fra Sweco i september 2025 skriver de at innsendelse

planforslag sendes før sommerferien 2026. Det foreslås å utvide dagens bebyggelse med en ekstra fløy mot Vitaminveien. Maksimalt foreslått etasjehøyde er 8 etasjer over terreng.

Saksnummer: 201816207 - Vitaminveien - Detaljregulering - Opparbeidelse av gate. Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Planen ble lagt ut for ny høring 20.10.2023.

Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak. Gjelder Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Storokrysset - Detaljregulering. Oppstartsmøte ble bestilt 01.04.2022 og det fremkommer her at hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe.

Byggesaker:
Sandakerveien 78 - bruksendring til treningssenter 2. og 3.etasje. Saksnummer: 202508115
Nordlandsgata 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, Amtmann Meinichs gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, Grefsenveien 14, 16, 18, 20, Sandakerveien 85, 87, 89, 91, 93, 95 og Birch-Reichenwalds gate 1, 3, 5 - installasjon av sprinkleranlegg i leiligheter og fellesareal. Saksnummer: 202511964
Nycoveien 1 - bruksendring av møterom til tavlerom. Saksnummer: 202604160
Vitaminveien 6 - oppføring av kontorbygg med boliger, bevertning og forretning. Saksnummer: 202522445
Vitaminveien 4 - oppføring av sykkelskur. Saksnummer: 202606338
Grefsen - etablering av gang og sykkelvei - Grefsen stasjonsby. Saksnummer: 202605792

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/77/346/14:
03.04.1997 - Dokumentnr: 19355 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:138
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1997 - Dokumentnr: 19355 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:138
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1997 - Dokumentnr: 48276 - Erklæring/avtale
Best. om nettstasjon.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi Nett A/S.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1997 - Dokumentnr: 48276 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:138
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2011 - Dokumentnr: 66321 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Birch-Reichenwalds gate utvides fra Sandakerveien til og langs eiendommen samtidig med bebyggelsen.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2012 - Dokumentnr: 1008645 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2012 - Dokumentnr: 1008645 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2012 - Dokumentnr: 1008645 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038925 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038925 - Bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2012 - Dokumentnr: 1058040 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11000

Reseksjonering
Fellesareal (P-plasser) tillegges snr. 17, 26, 76 og 104 som tilleggsdeler
Fellesareal tillegges snr. 102 som tilleggsdel
Fellesareal (bod) tillegges snr. 55 som tilleggsdel

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.

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 380,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 200,- 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 4. september 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Birch-Reichenwalds gate 2A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 563 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	15 min 🚶 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.4 km

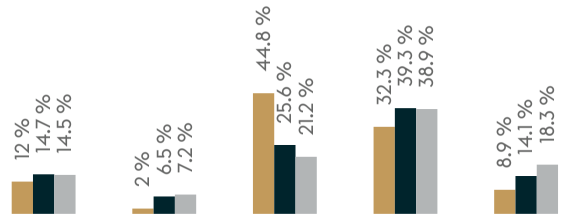
Offentlig transport

Lillo gård	Linje 30, 58	2 min 🚶 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 🚶 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.1 km

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	1 min 🚶 0 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	3 min 🚶 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1...	64 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	13 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	13 min
Fresh Fitness Storo	2 min
Fitness24Seven Storo	4 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Leilighet
Birch-Reichenwalds gate 2 A, 0483 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 346, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1228 **Referansenummer:** JR1597

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2.etasje i et bygg fra 2012.
Boligen virker å være god stand, oppleves som
vedlikeholdt og senere oppgradert med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger.
Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca 22m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og lakkert/malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.
Vannmåler på KV og VV i skapet.
Det er synlige avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Energimåler på varmeanlegget og for varmtvannet plassert i skapet i entre.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

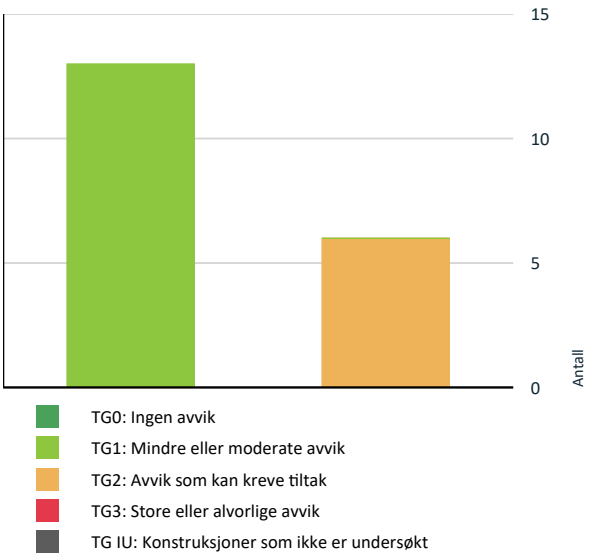
Leilighet

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

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig, godt vedlikeholdt, og var ny i 2012.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.
Årsak:
Kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.
Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere hengsler eller karm, eventuelt forsterke feste.
Konsekvens:
Økt slitasje og redusert funksjon når dørblad tar i karm.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko

TG 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 22m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass og stål.

Arbeider fra 2021:
-Nye markiser fra Fasadeprodukter AS, følge eier.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Arbeider fra 2020:
-Gulvsliping utført av fagfolk, i følge eier
-Malt noen av veggene, utført som egeninnsats.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert merker etter tidligere fuktmerker/overflateskader på parkett i boligen.
Måler ikke forhøyede verdier med PortimeterMMS3 på befaringen.
Årsak:
Skadene antas å være relatert til fuktpåvirkning, for eksempel med vask med mye vann.
Parketten er slipt og lakkert av fagfolk i 2020, i følge eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet vurderes som hovedsakelig kosmetisk.
TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det er målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.
Elektrisk gulvvarme i gulvet.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av datablader og beskrivelse av våtromsarbeidene.
Badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.
Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen,
men dokumentasjonen kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og lakkert/malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Reklamasjonsarbeider i 2021:
Fliser på veggen bak toalettet ble fjernet ved mistanke om lekkasje.
Membran på veggen ble fornyet der flisene var fjernet, utført av M-TETT AS, engasjert
av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag.
Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Årsak:
Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime løse fliser uten å ta de opp.
Konsekvens:
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er i 2026 byttet termostat for varmekablene. Utført av Proff elektrikker AS

Det er målt fall på 28mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 140 cm, og ca. 5-10 mm fall til sluk i dusjsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har redusert fall mot sluk.
Forholdet medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluket, og det er risiko for vanndannelse på gulvet. Fall til sluk er et funksjonskrav iht. TEK og NS 3600.
Tilfredsstillende, preakseptert løsning iht. DIBK innebærer minimum fall 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk, samt høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, for å hindre vann til tilstøtende rom.

Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser, som indikerer manglende eller redusert limheft mellom flis og underlag. Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og områder med punktbelastning.
Dersom tettesjiktet under flisene skades, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon.

Årsak:
Redusert fall mot sluk vurderes å skyldes mangelfull etablering ved oppføring.
Bomlyd i fliser kan skyldes dårlig eller ujevn limpåføring, bevegelser i underlaget, uttørket lim eller fuktpåvirkning under flis.

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

For å oppnå TG0 eller TG1 må fallforhold og høydeforskjell mellom sluk og terskel etableres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger.
Badet fungerer i dag tilfredsstillende, og det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å endre løsning med fall før eventuell fremtidig rehabilitering.
Vedlikehold av overflater anbefales, herunder jevnlig rengjøring og tørk.

Fliser med bomlyd bør følges opp, og utbedring vurderes dersom tilstanden forverres eller i forbindelse med rehabilitering.
Det finnes metoder for å stabilisere fliser uten full demontering.

Konsekvens:
Redusert fall og manglende høydeforskjell kan medføre risiko for at vann fra våtrommet ledes til rom uten sluk. Det er også risiko for at vann blir stående på gulvet, noe som kan øke faren for lekkasjer, fuktskader og redusert hygienisk tilstand. Ved tegn til vanninntrenging bør underlaget kontrolleres.
Bomlyd i fliser kan over tid føre til løsning eller sprekkdannelser, og ved fuktutsatte områder kan dette gi vanninntrengning og skade på tettesjikt.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en mindre sprekk/skade i speilet.
Videre er det registrert at nedre feste på dusjdør er knekt, og hev- og senk-funksjonen fungerer ikke.
Tettelister fremstår som slitte.
Dusjdørene fungerer i dag, men har redusert funksjonalitet og slitasje.
Årsak:
Skadene vurderes å skyldes normal bruk, mekanisk belastning og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av speil og dusjdører bør påregnes på sikt.
Slitte tettelister kan skiftes ut for å redusere risiko for vannsøl.
Konsekvens:
Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for vannsøl utenfor dusjsone.
Skaden i speilet har i hovedsak kosmetisk betydning.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik:





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 10.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.
Årsak:
Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefales at det ettermonteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Konsekvens:
Økt risiko for omfattende følgeskader. Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.
Vannmåler på KV og VV i skapet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.
Måler ca 5 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Det ble ikke observert tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg. Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.
Energimåler på varmeanlegget og for varmtvannet plassert i skapet.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen. Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med radiatorer.
Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare, og uten skader.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Totaltek Innstallasjon AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	55	3		58	22
SUM	**55**	**3**			**22**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	346		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Birch-Reichenwalds gate 2 A

Hjemmelshaver

Schiong Dag Einar Kjøs

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Andel i felles festet tomt for borettslaget. Opparbeidet gårdsrom med asfalterte internveier, grøntområde, sittegruppe og uteområde for barnehage.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2026	Oversendt av selger elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	09.02.2026	
3	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JR1597

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dag Einar Kjøs Schiong	9578-5990-4-3651149	2026-08-30 13:14:31

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0593/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Birch-Reichenwalds gate 2A, 0483 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Dag Einar Kjøs Schiong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1510913
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: Noen fliser på veggen bak toalettet ble fjernet ved mistanke om lekasje. Viste seg å være unødvendig, da det ikke var noen lekasje, men bare en vridd pakning i toalettets avløp. Det ble enkelt rettet av rørlegger som var engasjert av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran i veggen ble fornyet der flisene var fjernet, utført av M-TETT AS, engasjert av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har teknisk dokumentasjon fra byggeåret.

---

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: Etter initiativ fra sameiets styre om utskifting av fuger på noen verandaer (2021), forespurte jeg nye fuger da jeg trodde jeg hadde sett noen drypp fra verandaen over. Styret ordnet det - husker ikke lenger hvem de engasjerte eller omfanget. Var helt uproblematisk og kjapt gjort, og kan godt ha vært unødvendig. Har ikke merket noe siden.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Antar nødvendige kontroller har blitt gjort - vi har et aktivt styre og veldrevet sameie som raskt følger opp stort og smått.

---

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?

Ja

Beskriv: Som nevnt under "utført arbeid": Noen fliser på veggen bak toalettet ble fjernet ved mistanke om lekasje. Viste seg å være unødvendig, da det ikke var noen lekasje, men bare en vridd pakning i toalettets avløp. Det ble enkelt rettet av rørlegger som var engasjert av Ocab (på vegne av forsikringsselskapet).

---

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?

Ja

Beskriv: Som nevnt i "utført arbeid": Etter initiativ fra sameiets styre om utskifting av fuger på noen verandaer (2021), forespurte jeg nye fuger da jeg trodde jeg hadde sett noen drypp fra verandaen over. Styret ordnet det - husker ikke lenger hvem de engasjerte eller omfanget. Var helt uproblematisk og kjapt ordnet, og kan godt ha vært unødvendig. Har ikke merket noe siden.

---

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

Eventuell kommentar: Nei. Verken mens jeg (2020-d.d.) eller tidligere eier (2013-2020) har bodd her.

---

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?

Ja

Beskriv: Panelet som styrer varmekablene på badet hadde defekt termostat. Byttet ut i 2026 med nytt panel og fungerer nå som vanlig.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra kjøpet i 2020, inkl. egenerklæring og tilstandsrapport.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave m/tilstandsrapport fra 2020, da jeg kjøpte boligen.

---

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

Eventuell kommentar: Felleskostnadene har blitt justert ca. årlig, i takt med sameiets behov/utgifter og inflasjon. Felleskostnader var kr 3059/mnd i 2020 da jeg kjøpte, og er f.o.m. januar 2026 kr 4036.

---

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: 5-0593/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dag Einar Kjøs Schiong	**2026-08-30**

Identifikasjon

Dag Einar Kjøs Schiong

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

enova

Energiattest



Adresse	
Birch-Reichenwalds gate 2A, 0483 OSLO	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254531**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300196805**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **346**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
93,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
93,90 kWh/m²	**7 032 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0593/25 . Vår ref.: 7076-1-014 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillohagen Nedre Sameie
Organisasjonsnr:	999315917
Seksjonseier:	Schiong, Dag Einar Kjøs
Medeier:	
Leilighetsnummer:	014
Adresse:	Birch-Reichenwalds Gate 2 A, 0483 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	77
Bnr.	346

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1510913.
- 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.

Ved spørsmål vedr. a konto avregning fjernvarme (varmt vann og varme), ta kontakt med selskapets forvaltningskonsulent. Det følger garasje med de fleste boligseksjonene (tinglyst som tilleggsdel). Månedlig garasjekostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må gi særskilt melding om så ikke er tilfelle. Ved separat salg av garasjen påløper det administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører. Kjøper/selger må selv forestå reseksjonering og ta kostnaden i den forbindelse. Sameiet har egen hjemmeside: www.lillohagennedre.no med mye nyttig informasjon. Styrets e-postadresse er: styret@lillohagennedre.no Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innbetalt á konto-beløp. Avregningen gjennomføres én gang i året og faktureres eller krediteres eierne i juli hvert år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 987,23,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	446,00	
Felleskost brøk	1 565,03	
Felleskost likt	1 976,21	

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:	66,-
Fradragsberettigede kostnader:	27,-
Annen formue:	10 176,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

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/Adrien Yves Patrick Bjørnskau, e-post: lillohagen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7076
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7076

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av ny revisor
7. Vurdere garasjevask to ganger per år
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak

Adrien Yves Patrick Bjørnskau er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kine Arenberg og Anette Eliassen velges til å signere protokoll.

Forslag til vedtak

Kine Arenberg og Anette Eliassen 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. 7076 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7076_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 250 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 6

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår eksisterende revisor EY Norge planlegger å selge ut deler av virksomheten til revisjonsfirmaet Cedra AS, herunder kontorene som i dag reviderer sameier for OBOS, og blant annet Lillohagen Nedre. Dette innebærer at sameiet må velge ny revisor.

I forbindelse med overdragelsen er det etablert et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800). Dette selskapet foreslås valgt som ny revisor for boligselskapene. For å sikre kontinuitet og trygghet vil sameiet fortsatt bli betjent av de samme revisorene, og tjenestene og vilkårene vil være tilsvarende som i dag.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styrets innstilling

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor

---

Sak 7

Vurdere garasjevask to ganger per år

Forslag fremmet av:
Hanne Sigrid Hattrem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir veldig skittent

Styrets innstilling

Det har vært mye bygge-virskomhet i området vårt de siste årene, som har bidratt til ekstraordinært mye skitt i garasjen. Styret er i utgangspunktet positiv til å vaske garasjen oftere en årlig på våren skulle det være behov for dette. Kostnad på dette er ca 35 000,- per vask. Styret anbefaler at dette vurderes til neste vinter.

Forslag til vedtak

Garasjevask to ganger i året

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anette Eliassen

  Anette har lang fartstid i Lillohagen Nedre sitt styre og er engasjert i sameiets behov og utvikling. Hun er engasjert, samarbeidsorientert og opptatt av å bidra til et godt bomiljø!

Styrets årsrapport

Årsberetning for Sameiet Lillohagen Nedre – 2025

Styrets hovedoppgave er å ivareta den daglige driften av sameiet og sikre godt og langsiktig vedlikehold av bygg og fellesområder. Målet er å opprettholde en god teknisk standard på eiendommen, samtidig som vi arbeider for å holde kostnadene for sameierne så forutsigbare som mulig.

Også det siste året har styret hatt fokus på forebyggende vedlikehold, oppgradering av tekniske installasjoner og forbedringer i fellesområdene for å sikre trivsel og sikkerhet for alle beboere.

Blant annet er følgende vedlikeholdsoppgaver og tiltak gjennomført i løpet av året:

- Vedlikehold og oppgradering av heisene. Kretskort til alarmfunksjon er byttet ut for å tilpasses nedleggelsen av 2G-nettet. Heisene er nå oppgradert til 4G og tilfredsstiller dagens tekniske standarder.
- Utbedring av løse vannrør i sjakt som tidligere skapte støy.
- Gjennomføring av HMS-runder for å sikre at tekniske installasjoner, fellesområder og sikkerhetsforhold i sameiet er i tilfredsstillende stand.
- Reparasjon av gjerde som ble skadet i forbindelse med snømåking.
- Oppgradering av festplassen med ny beplantning. Det er plantet nye, eviggrønne planter som vil bidra til et mer attraktivt uteområde året rundt.
- Utbedring av enkelte problemer med callinganlegget..
- Utskifting av epoxybelegg i tre garasjeoppganger der belegget var betydelig slitt.

Andre saker styret har arbeidet med siden forrige årsmøte

- Det er mye styret gjør for å holde kostnader nede ved å gjennomføre oppgaver som typisk går under vaktmesterarbeid: jevnlig søppelrunder på fellesareal, vask og spyling av sykkelrom, trapper utvendig, nedkjørsel til garasje og vanning av ny beplantning.
- Gjennomføring av dugnad med rekordstort oppmøte. Under dugnaden ble uteområder ryddet og vasket, mose fjernet, gamle sykler fjernet, samt at gjenstander som var etterlatt i søppelrommet ble kastet ved hjelp av container.
- Ny bom er bestilt og montert ved innkjøringen fra Birch-Reichenwalds gate for å bedre kontrollen med trafikken inn på området.
- Oppfølging av parkering og kjøring på sameiets område. Tiltakene har gitt forbedringer, men det oppleves fortsatt at enkelte biler kjører inn på området uten å ha nødvendig tilgang. Styret vil følge opp dette videre.
- Innføring av Norgespris på strøm til fellesområdene, noe som vil bidra til lavere strømkostnader for sameiet.

Styrets oppgave er i tillegg å svare på henvendelser fra beboere om ulike saker og under året 2025 så hadde styret ca. 1100 henvendelser.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid og spesielt for det store engasjementet under årets dugnad. Styret vil også i tiden fremover arbeide videre med vedlikehold, kostnadskontroll og tiltak som bidrar til et trygt og trivelig bomiljø i Sameiet Lillohagen Nedre.

LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE
ORG.NR. 999315917, KLIENTNR. 7076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 889 509	6 379 608	7 285 000	7 342 000
Ladeinntekter elbil		70 385	98 290	135 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 959 894**	**6 477 898**	**7 420 000**	**7 492 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 840	-33 840	-31 000	-35 000
Styrehonorar	4	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-11 430	-10 821	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-251 120	-239 648	-252 000	-263 340
Konsulenthonorar		-15 176	-3 472	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-1 248 501	-1 048 873	-1 450 000	-1 510 000
Forsikringer		-438 189	-394 227	-486 000	-544 320
Kommunale avgifter	7	-1 820 140	-1 666 085	-1 893 244	-1 985 871
Energi/fyring	8	-343 608	-2 030 939	-450 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-965 037	-966 104	-920 000	-1 054 529
Andre driftskostnader	9	-672 996	-741 371	-897 000	-806 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 040 038**	**-7 375 380**	**-6 640 244**	**-6 980 540**
DRIFTSRESULTAT		**919 856**	**-897 482**	**779 756**	**511 460**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 890	15 599	0	0
Finanskostnader	11	-5 233	-1 142	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 656**	**14 457**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**927 513**	**-883 025**	**779 756**	**511 460**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-883 025		
Til opptjent egenkapital:		927 513	0		

LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE
ORG.NR. 999315917, KLIENTNR. 7076

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 840	18 482
Forskuddsbetalte kostnader		368 118	322 269
Andre kortsiktige fordringer	12	6 682	4 718
Energiavregning	13	1 129 619	362 184
Driftskonto OBOS-banken		722 224	344 409
Sparekonto OBOS-banken		151 460	342 808
SUM OMLØPSMIDLER		**2 394 943**	**1 394 871**
SUM EIENDELER		**2 394 943**	**1 394 871**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 998 943	1 071 430
SUM EGENKAPITAL		**1 998 943**	**1 071 430**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 833	77 414
Leverandørgjeld		252 168	246 027
SUM KORTSIKTIG GJELD		**396 001**	**323 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 394 943**	**1 394 871**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Lillohagen Nedre Sameie

Adrien Yves Patrick Bjørnskau Tom Amundsen Anette Eliassen

Kine Arenberg

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

Felleskost likt	3 269 721
Felleskost brøk	3 272 100
Garasje	251 423
Felleskostnader næring	96 265
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 889 509**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
SUM STYREHONORAR	**-240 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 133

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 430
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 430**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 721
Drift/vedlikehold VVS	-54 047
Drift/vedlikehold elektro	-141 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-416 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-308 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 364
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 511
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 971
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 248 501**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 274 500
Renovasjonsgebyr	-545 641
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 820 140**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-339 794
Fyringsolje	-3 814
SUM ENERGI / FYRING	**-343 608**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 555
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 346
Vakthold	-309 101
Renhold ved firmaer	-318 967
Andre driftskostnader	-5 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 133
Andre kontorkostnader	-14 584
Bank- og kortgebyr	-4 783
Øreavrunding	91
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-672 996**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 004
Andre renteinntekter	989
SUM FINANSINNTEKTER	**12 890**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-5 233
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 233**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 682
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 682**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 356 235
SUM INNTEKTER	**-2 356 235**

KOSTNADER

Techem	262 669
Administrasjon	103 250
Fjernvarme	2 899 474
SUM KOSTNADER	**3 265 394**
Uoppgjorte avregninger	220 460
SUM ENERGIAVREGNING	**1 129 619**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Lillohagen Nedre Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Nedre Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: HIX38-0TKUM-BIF6U-XJWEQ-H1VRZ-W2AEU

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HIX38-0TKUM-BIF6U-XJWEQ-H1VRZ-W2AEU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-22 17:49:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HIX38-0TKUM-BIF6U-XJWEQ-H1VRZ-W2AEU

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2026

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 1.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.26
Selskapsnummer: 7076 **Selskapsnavn:** LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

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

Adrien Yves Patrick Bjørnskau er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kine Arenberg og Anette Eliassen 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av ny revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vurdere garasjevask to ganger per år

Garasjevask to ganger i året

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anette Eliassen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999315917
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 00:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Adrien Yves Patrick Bjørnskau er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kine Arenberg og Anette Eliassen velges til å signere protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Kine Arenberg og Anette Eliassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
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: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **15**
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: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 250 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av ny revisor

Vår eksisterende revisor EY Norge planlegger å selge ut deler av virksomheten til revisjonsfirmaet Cedra AS, herunder kontorene som i dag reviderer sameier for OBOS, og blant annet Lillohagen Nedre. Dette innebærer at sameiet må velge ny revisor.

I forbindelse med overdragelsen er det etablert et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800). Dette selskapet foreslås valgt som ny revisor for boligselskapene. For å sikre kontinuitet og trygghet vil sameiet fortsatt bli betjent av de samme revisorene, og tjenestene og vilkårene vil være tilsvarende som i dag.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styrets innstilling
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vurdere garasjevask to ganger per år

Fremmet av: Hanne Sigrid Hattrem

Det blir veldig skittent

Styrets innstilling
Det har vært mye bygge-virskomhet i området vårt de siste årene, som har bidratt til ekstraordinært mye skitt i garasjen. Styret er i utgangspunktet positiv til å vaske garasjen oftere en årlig på våren skulle det være behov for dette. Kostnad på dette er ca 35 000,- per vask. Styret anbefaler at dette vurderes til neste vinter.

> **Forslag til vedtak:**
> Garasjevask to ganger i året
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anette Eliassen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anette Eliassen

V E D T E K T E R
for
Lillohagen Nedre Sameie, org. nr. 999 315 917

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.03.2017. Sist endret på årsmøte 06.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lillohagen Nedre Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.12.2012. Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter omtalt som "næring eller barnehagen") og 147 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") gnr. 77, bnr. 346 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

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) 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.

(3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i punkt **3-2 og 3-3** (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i neste **punkt 3-2** som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

(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.

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.

(8) Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

(9) Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, **jfr. 3-2**.

(10) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

(11) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

(12) For de seksjonene som har midlertidig enerett/bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder rettighetene i 30 år fra 01.01.2018, jfr. eierseksjonsloven § 67 siste ledd.

3-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader.
- Deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C, inklusiv overdekket areal som angitt i vedlegg 2.1. Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innen åpningstidene til barnehagen for en tidsperiode på 60 år fra sameiets stiftelse. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid. Utenfor dette tidsrom kan arealet eksklusiv overdekket areal brukes av både bolig og næring. Boligseksjonene i Lillohagen Øvre Sameie, gnr 77, bnr 346, har tinglyst rett til bruk av arealet på lik linje med boligseksjonene i Lillohagen Nedre Sameie.

3-3 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Alt utvendig areal til opphold, lek, rekreasjon og grøntarealer som angitt i vedlegg 2.2 (eksklusivt veier, gangveier, stier, kjøre- adkomstarealer og deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C (vedlegg 2.1)).

- Boligseksjon nr 103, 104, 105, 106, 107, 108 og 109 (som eies av Lillohagen BRL) har rett til eksklusiv bruk av gang/korridor mellom seksjonene samt fellesrom i tilknytning til dette i hus C, plan 2 som angitt i vedlegg 2.3.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan 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) Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, røykvarsler og brannslukkingsapparat og/eller husbrannslange
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) Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett.

(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.

(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) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. punkt **3-2** og **3-3**, ligger på de sameierne som har bruksretten, med unntak av deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C (vedlegg 2.1) som ligger på sameiet.

5-2 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 boligen 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.

(6) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. punkt 6.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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) Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. punkt **3-2** og **3-3**, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

(3) Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av lekeapparater og andre innretninger (som f. eks. sandkasser og gjerde) forbundet med virksomheten til næring i deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom bygg A, B og C (vedlegg 2.1) skal dekkes av næring, jfr. punkt **3-2**. De øvrige ordinære drifts og vedlikeholdskostnadene av arealene skal fordeles mellom bolig og næring etter sameierbrøken.

(4) Kostnader forbundet med parkeringsarealet fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

(5) Kostnader forbundet med bolig skal fordeles 50% likt og 50% etter brøk boligseksjonene imellom, med unntak av kostnadene forbundet med parkering, jfr. 4.

(6) Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

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

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

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

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

(5) 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.

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

8-2 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.

(5) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

(6) Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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 og høyst tjue 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).

9-4 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

(3) Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

(4) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

9-8 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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. Punkt 5-1.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6-1.
- Endring av punkt **3-2** og **3-3.**

(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.

9-9 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.

9-10 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.
e) Å begrense den tidsbestemte bruken i **3-2** uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 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. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

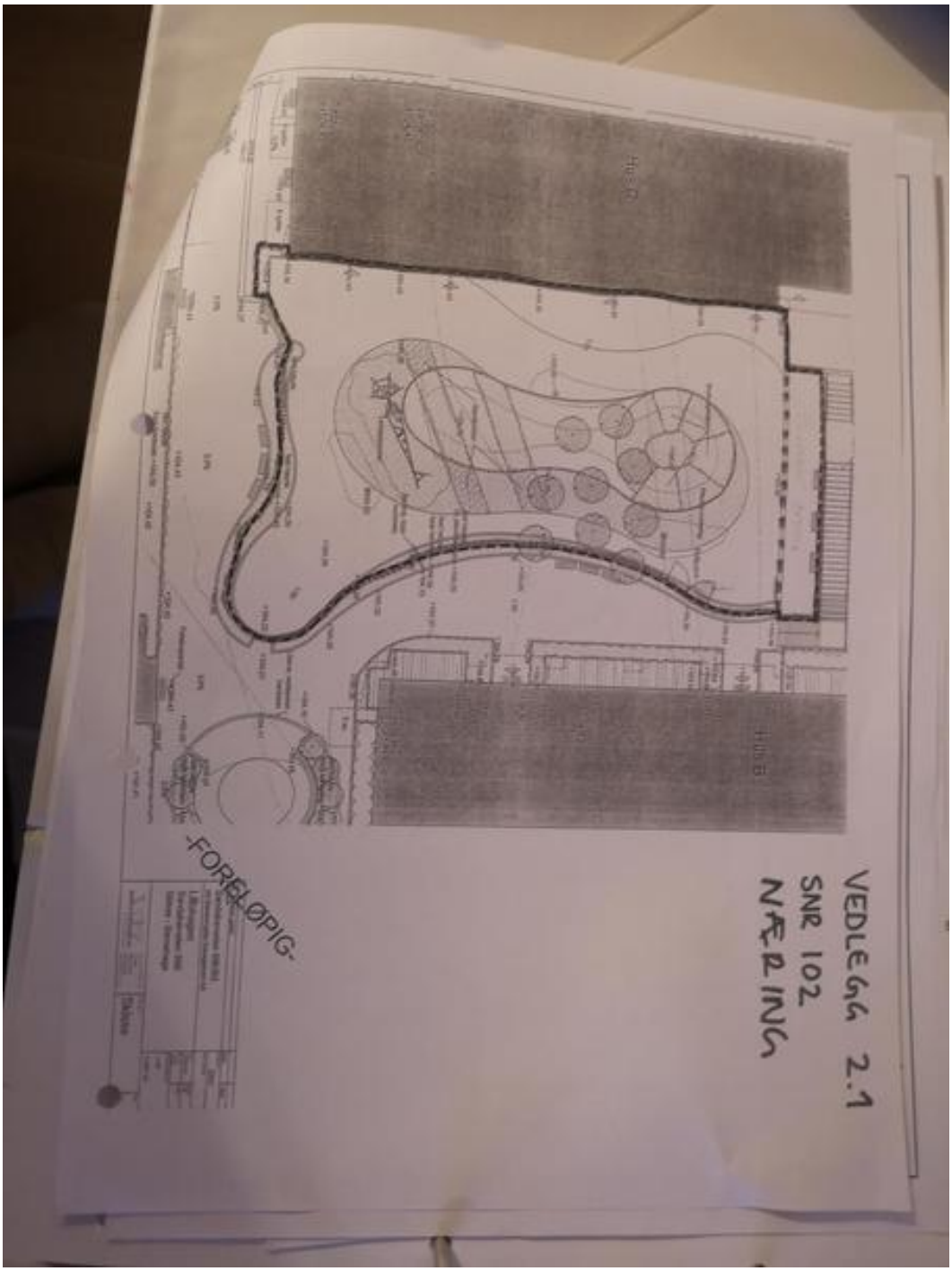
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

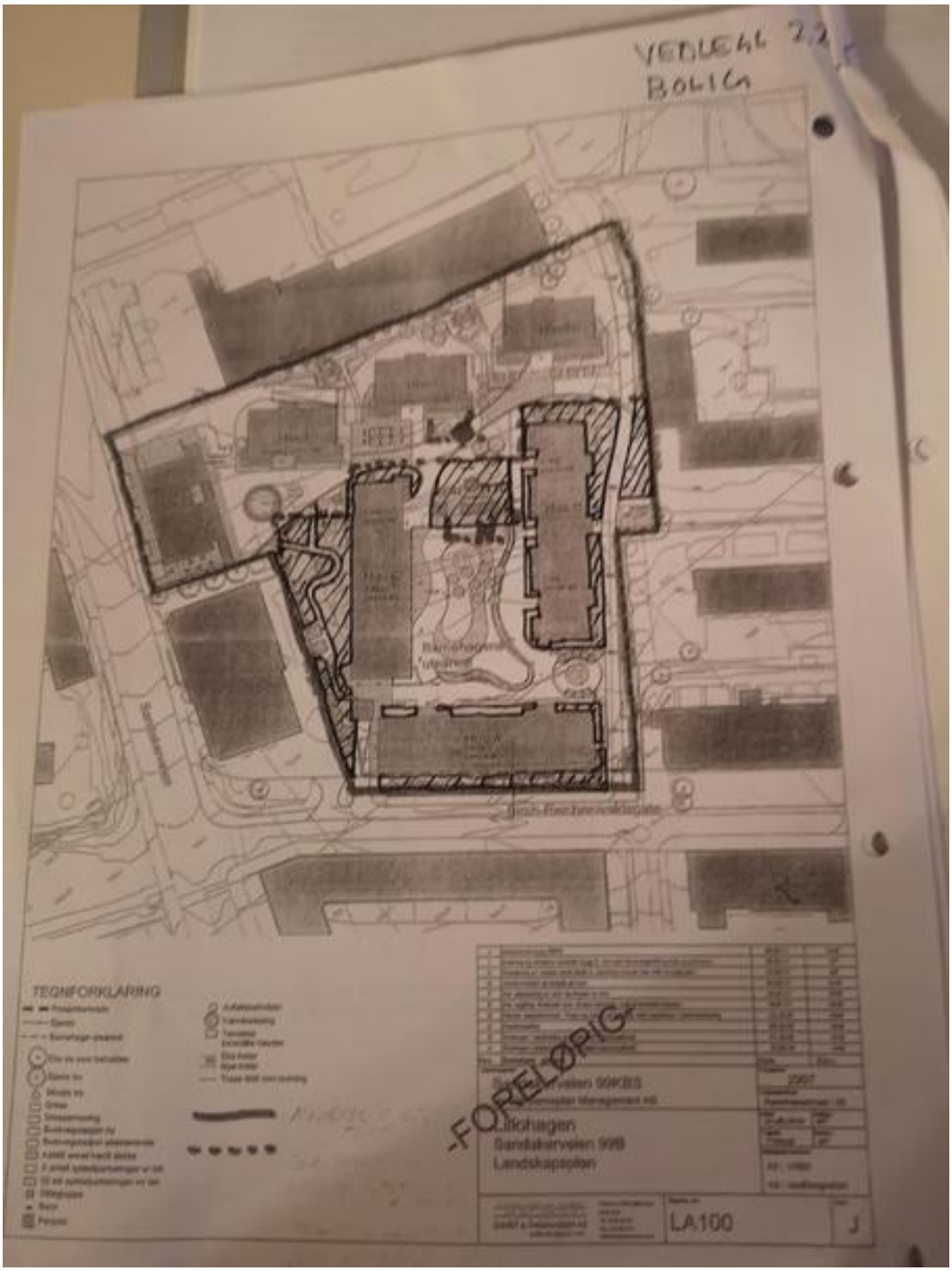
11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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.

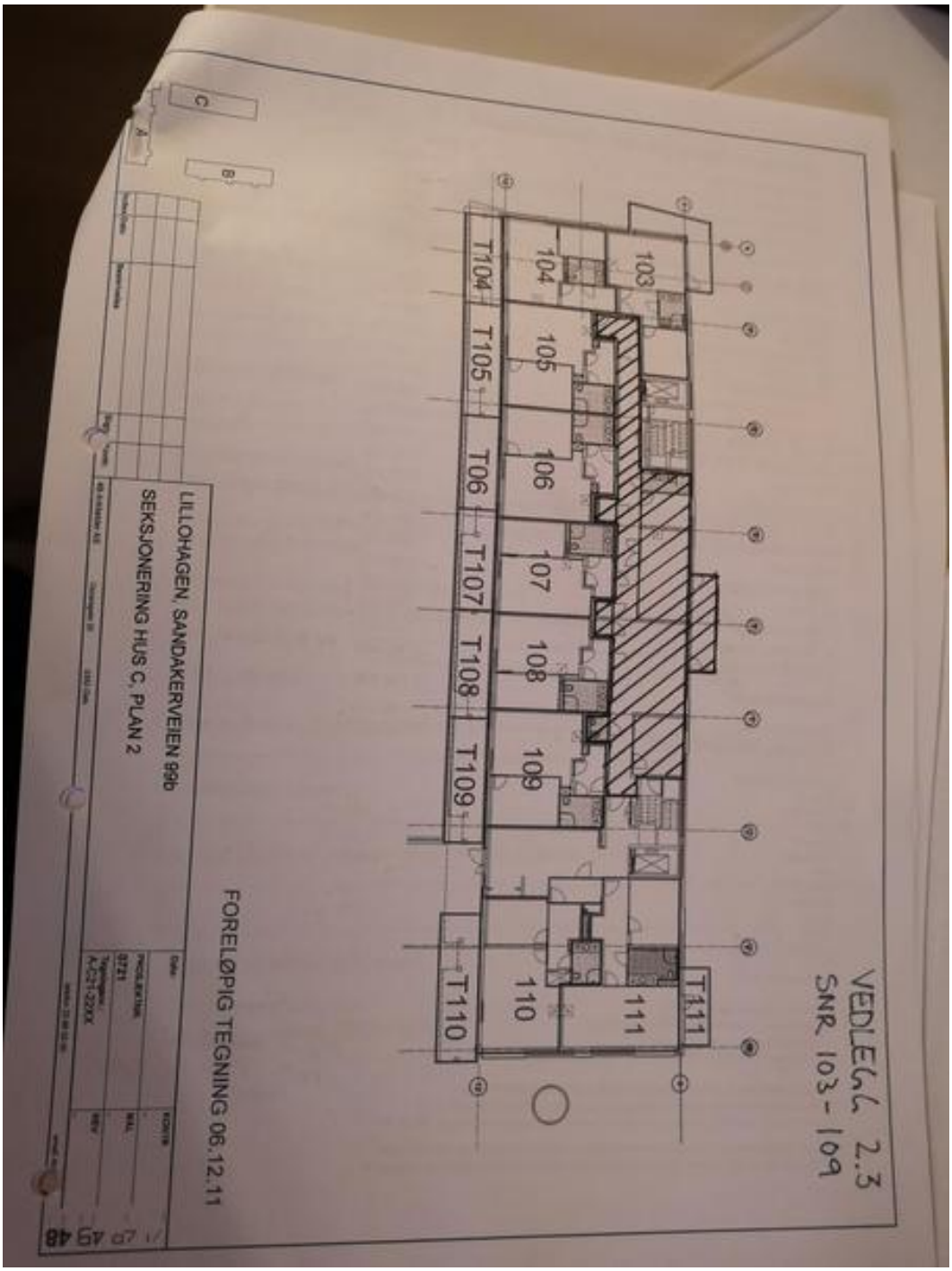
Vedlegg 2.1



Vedlegg 2.2


VEDLEGG 2.2
BOLIG
TEGNFORKLARING
-FORELØPIG-
Lillohagen
Sandakerveien 99B
Landskapsplan
LA100
J

Vedlegg 2.3


VEDLEGG 2.3
SNR. 103 - 109
103
104
105
106
107
108
109
110
111
T104
T105
T06
T107
T108
T109
T110
T111
FORELØPIG TEGNING 06.12.11
LILLOHAGEN, SANDAKERVEIEN 99b
SEKSJONERING HUS C, PLAN 2
A
B
C

Trivsels- og ordensreglene

Trivselen i sameiet vårt avhenger av at vi tar hensyn til hverandre. Trivsels- og ordensreglene som er fastsatt av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Trivsel- og ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av oss mener bidrar til et godt og sikkert bomiljø.

Sameierne er ansvarlige for at trivsels- og ordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere og gjester. For eventuelle overtredelser av trivsels- og ordensreglene av andre enn sameier, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

1. Regler knyttet til leiligheter og balkonger

1.1 Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 22-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 23-09 fredag kveld til søndag morgen samt på helligdager. Det oppfordres til at arbeid utføres i leilighetene, samt bruk av støyende maskiner ol, i størst grad skjer på de tidspunkter det er minst til sjenanse for andre.

Nabovarsel bør gis i forkant av planlagt fest/selskap hvor det kan oppstå noe støy. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uto i bygget innenfor tidsrommene nevnt over.

1.2 Krav til fungerende røykvarsler og slukkeutstyr i den enkelte leilighet skal ivaretas av sameierne

1.3 Fasadeendringer ikke tillatt. Det er for eksempel ikke tillatt å montere parabolantenne på vegg eller ballkong

1.4 Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger.

1.5 Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill ,inkludert engangsgrill på balkongen. Elektriske griller eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn.

1.6 Generelt skal balkonger holdes i orden. Sameierne plikter å rengjøre sluk på balkongen.

2. Regler knyttet til innvendig fellesareal og boder

2.1 Hovedinngangsdører og dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen bør i utgangspunktet ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

Det er ikke tillatt å bruke kile, tau ol for å holde dører i fellesarealer i åpen stilling.

2.2 Rømningsveier skal ikke blokkeres. Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler i fellesarealer. Sykler, sportsutstyr, barneleker og annet skal ikke settes i inngangsparti, trappeoppganger eller andre fellesarealer. Kun barnevogner kan oppbevares i nisjene ved inngangspartiene. Det er en bod for oppbevaring av sykler tilknyttet bygg B.

2.3 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
2.4 Ved parkeringsplass i garasjeanlegget er det kun tillatt lagret bilrelaterte produkter slik som dekk, takstativ og skiboks og andre transportrelaterte produkter, eller etter godkjennelse fra styret. Det er ikke tillatt å la elektriske artikler som verktøy, sparksykler mm stå til lading i fellesarealene eller i boder.
2.5 Gassbeholdere skal ikke lagres i garasjeanlegget eller i kjellerbodene.
2.6 Postkasseskiltene skal være korrekt merket.

3. Regler knyttet til utvendig fellesareal

3.1 Uteområdene og fellesterrassen skal holdes pene, ryddige og frie for søppel. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles til fellesskapets beste.
3.2 Synlig anlegg av privat beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3.3 Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for utearealene.
3.4 Innenfor veibommene kan bilkjøring kun foretas for transport av syke/bevegelseshemmede, eller ved behov som flyttelass eller andre tunge lass. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere en gangfart. Det er ikke tillatt å parkere innenfor veibommene. Bommen ve innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring.
3.5 På felles takterrasse er det ikke tillatt bruk av åpen ild, grill, røyking og alkohol/rusmidler.
3.6 Det skal være ro mellom kl 2200-0800 på utvendig fellesareal.
3.7 På felles takterrasse er det ikke tillatt bruk av åpen ild, grill, røyking og bruk av rusmidler.

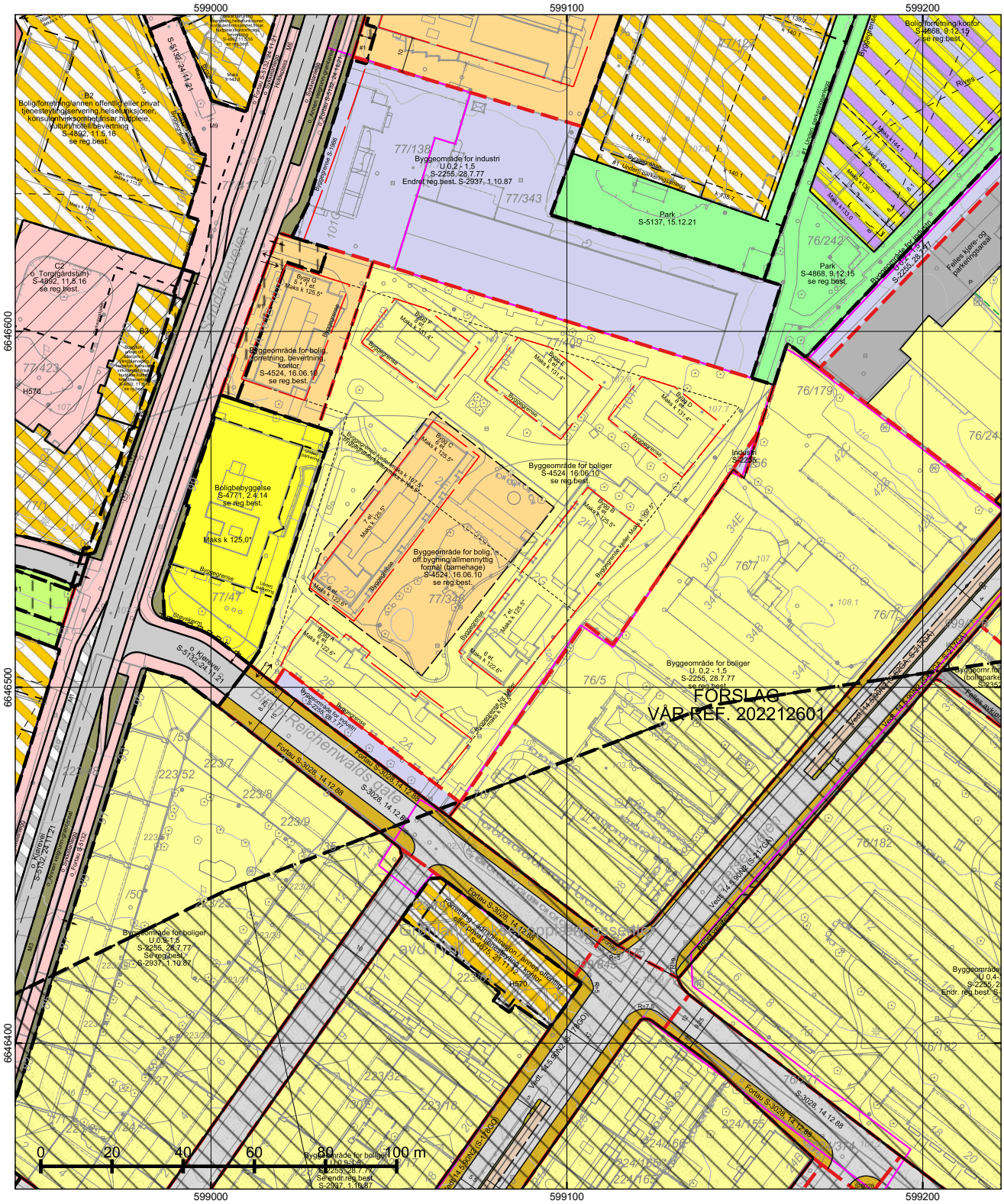
4. Generelt

4.1 Avfallshåndtering – Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Avfall skal kildesorteres i tråd me anvisninger. Det er ikke tillatt å kaste annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å levere store gjenstander og farlig avfall til godkjent mottak Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Søppel (avfalls) poser skal ikke settes i fellesarealene/gangene i påvente av å bli båret ut.

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.04.2013.

Sist endres på sameiermøtet 7.05.2020.

Sist endret på sameiermøtet 9.04.2022



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

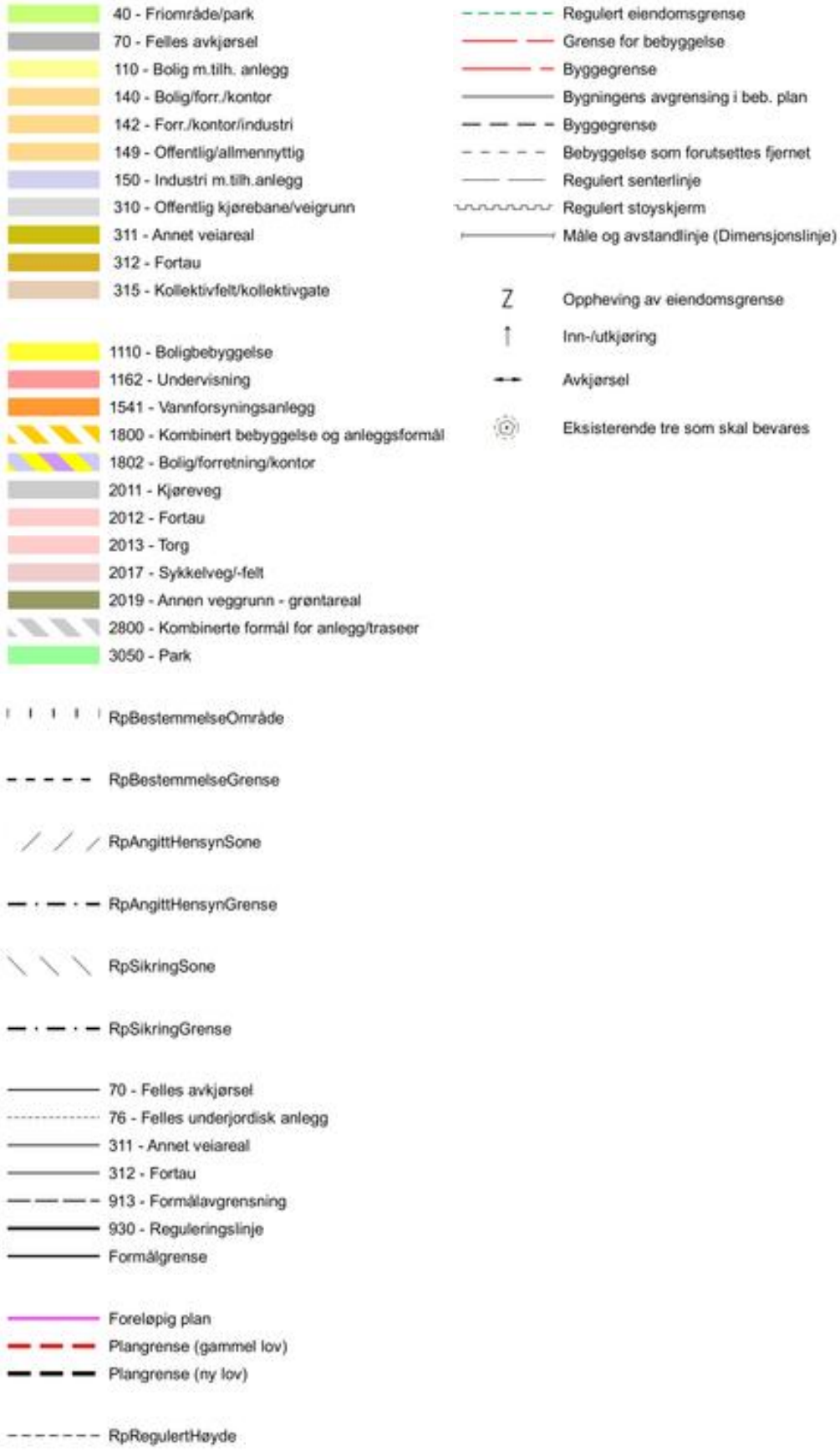
PlottID/Best.nr: 162424/ 86538966
Adresse: Birch-Reichenwalds gate 2
Gnr/Bnr: 77/346

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201007536-78 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Liv Osaal Kaasen | Dato: 21.08.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIRCH-REICHENWALDS GATE 2 A-B	Eiendom:	77/346/0/0
Tiltakshaver:	Sandakerveien 99 B KS c/o Eiendomsplan Management AS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BIRCH-REICHENWALDS GATE 2 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	J05	24.06.2010	3/30
Takplan	A10-xx-03	03.06.2010	3/35
Plan 1	A-A1X-20XX	03.02.2011	27/7
Plan 2 - 6	A-A2X-20XX	03.02.2011	27/8
Plan 0	A-A0X-20XX	21.03.2011	30/9
Situasjonsplan	A00-X00	21.02.2012	50/14
Takplan	A-A7X-20XX	09.03.2012	50/15
Snitt hus A	A-AXX-4004	21.02.2012	50/16
Fasade hus A mot syd	A-AXX-4001	21.02.2012	50/17
Fasade hus A mot nord	A-AXX-4002	21.02.2012	50/18
Fasade hus A mot øst og vest	A-AXX-4003	21.02.2012	50/19
Revidert utomhusplan	LA110	04.09.2012	59/2

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Det vises til brev dater 17.08.2015, hvor det bekreftes at sluttrapporten er ferdigbehandlet.
Sluttrapporten gjelder saksnummer 201007536, 201103522, 201104880, men brev er kun sendt ut i denne saken da de øvrige behandles etter lov fra 2010.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

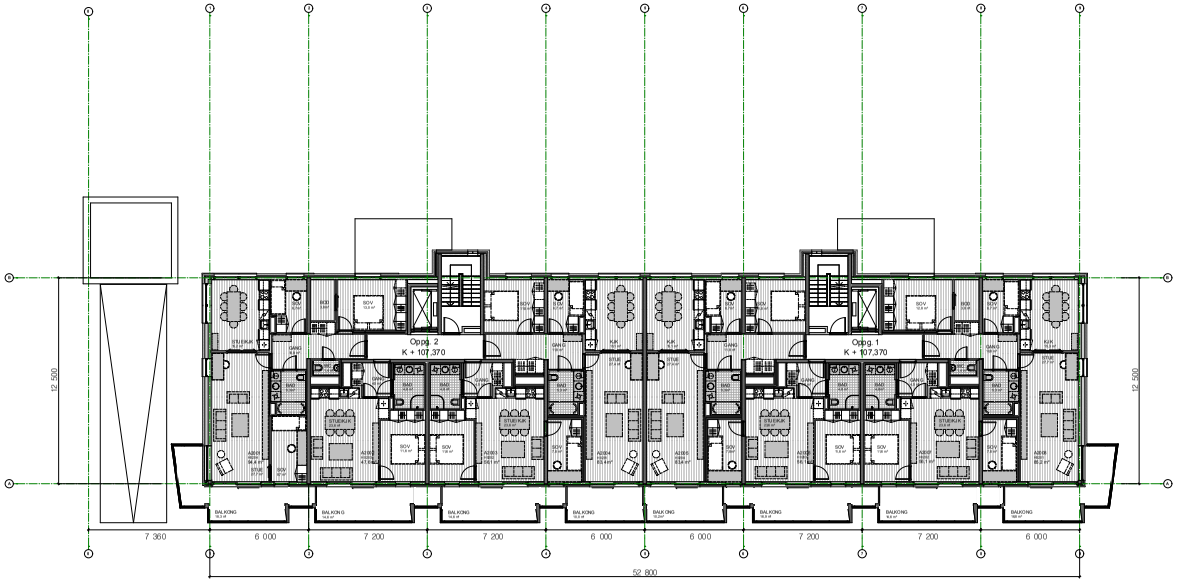
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

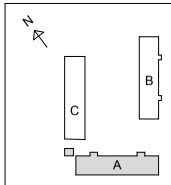
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2015 av:

Liv Oxaal Kaasen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Sandakerveien 99 B KS c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO, harald.taasen@eiendomsplan.no





Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
2	Søknadsversjon endring	2011.02.03	ATJ	JG
1	Rettelser iht kommentarer og tall korrigert i rammene.	2010.05.27	ATJ	JG

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
tel+fax 22 96 02 00 email: ab@4b.no

Lillohagen,Sandakervn. 99b

Plan 2 - 6
GNR/BNR 77/346 Vedlegg E-09

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR	REVISJON
19.08.10	1:200	G.H	JG	2

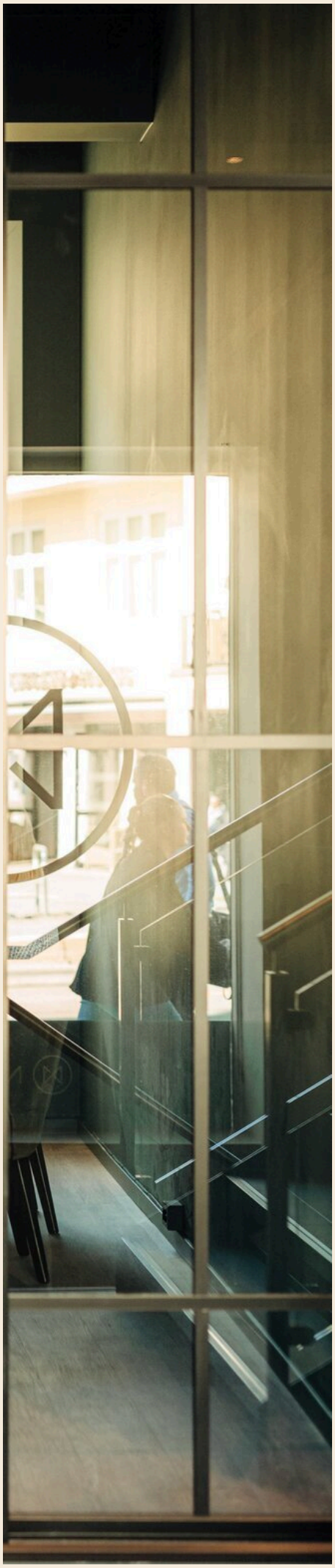
TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER
RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-A2X-20XX

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0593/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 2A 0483 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 346, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Solberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

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