NORDVIK

Lassons gate 2

3 soverom | 121 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lassons gate 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
43	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.07.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren og påkostet 4-roms, nyoppusset i 2026, m/solrik balkong og heis - Garasjeplass m/elbillader - Felles takterrasse

Prisantydning	**16 900 000,-**
Omkostninger	**431 660,-**
Totalpris	**17 655 626,-**
Fellesgjeld	**323 966,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 254,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Eksklusiv og meget påkostet 4-roms selveierleilighet i Vika, rett ved Tjuvholmen. Nyoppusset i 2026 med gjennomgående høy standard, lekre materialvalg og moderne finish. En solrik balkong forlenger oppholdsrommet og gir en skjermet og attraktiv uteplass i rolige omgivelser. Her bor du med kort gangavstand til Aker Brygge, Tjuvholmen og Solli plass, samt Bygdøy med sjø, badeplasser og flotte turområder. Området byr på et svært godt kollektivtilbud med hyppige avganger og enkel tilgang til hele byen.

Høydepunkter:

- Nyoppusset i 2026
- Vestvendt balkong med flott utsyn
- Moderne HTH-kjøkken fra 2026
- Lekkert bad og separat toalett
- Heisadkomst
- Garasje m/elbillader
- V.vann, vannbåren varme, TV og internett inkl.
- Felles takterrasse m/gode solforhold og utsikt over byens tak

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 125 kvm

Tyder










































SPEKKENHUS
SPEKKENHUS

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.





Store vindusflater.

Romslig master bedroom med gode lysforhold og en rolig, eksklusiv atmosfære.







Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og god plass til garderobeløsning.





Soverom 2. Fargepaletten er nøytral og moderne, noe som gir rommet en tidløs stil.



Soverom 3. Et allsidig rom perfekt for gjester, barn eller hjemmekontor.


















Munkedamsveien P-hus
Nedre plan
PECUNIA
Maks høyde 2,15 m


264



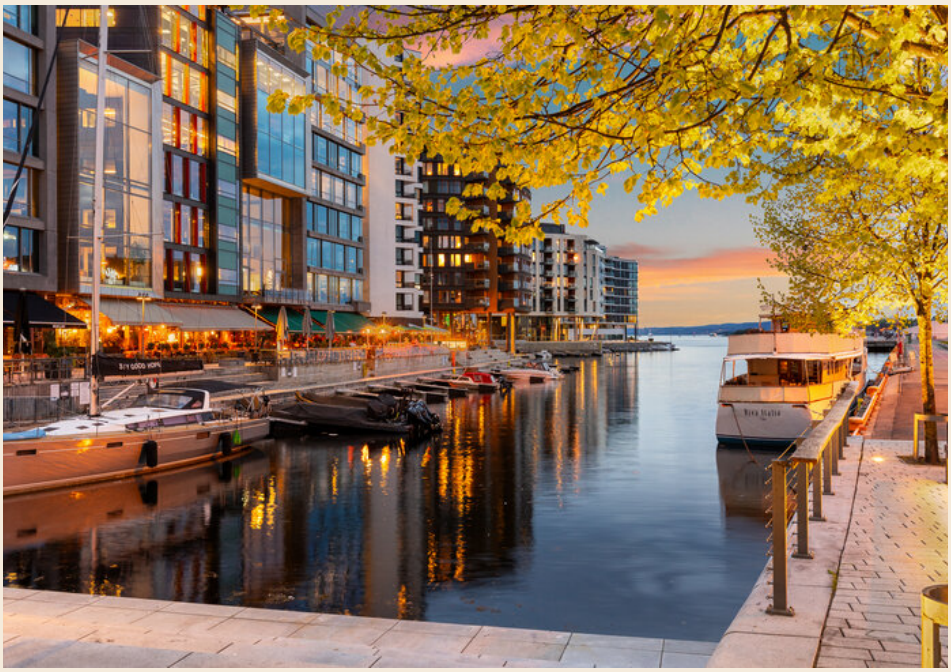
Med attraktiv beliggenhet i Vika har du kort gangavstand til Sommerro, et av Oslos mest profilerte miljøer med restauranter, bar, spa og kulturtilbud, et levende samlingspunkt i nærområdet.





Gangavstand til Aker Brygge, Tjuvholmen og byens maritime liv.

Tjuvholmen er et av Oslos mest attraktive og moderne områder, kjent for sitt unike samspill mellom sjø, arkitektur og byliv. Her finner du et levende miljø med restauranter, gallerier og hyggelige møteplasser langs sjøpromenaden.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0361/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lassons gate 2, 0270 OSLO
Gnr 209, bnr 477, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Glades Eiendomsutvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)
323 966,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 223 966,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
430 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
431 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
444 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 655 626,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 668 626,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, stue/ kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom, garderobe
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 125 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold
Selger opplyser om meget gode solforhold, med antatt sol fra morgen og frem til ca. kl. 20–21 på sommerstid.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning. Boligen inneholder entré/gang, romslig stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, bad, separat WC-rom og balkong på ca. 6 kvm. I tillegg disponeres ekstern bod i kjeller. Leiligheten er betydelig oppgradert i 2026 og fremstår moderne og innflyttingsklar med blant annet nytt HTH-kjøkken, oppgradert bad og WC, nye overflater og en-stavs parkett.

Standard
Entré:
Leiligheten ønsker velkommen med en romslig og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy, sko og praktisk oppbevaring. Den vannbårne gulvvarmen gir en lun og behagelig start på boligen, samtidig som entréen fungerer som et naturlig fordelingspunkt videre inn mot oppholdsrom, bad og soveromsavdeling.

Stue/kjøkken:
Stue- og kjøkkenområdet utgjør boligens naturlige samlingspunkt – et stort, luftig og sosialt oppholdsrom

med god plass til flere soner. Her kan det enkelt innredes med både sofagruppe, spiseplass og øvrig møblement, samtidig som den åpne løsningen gir en behagelig og romslig atmosfære. Boligen er helhetlig pusset opp i 2026 med nytt enstavs parkettgulv, nye lister, malte overflater og moderne materialvalg, noe som gir rommet et stilrent og eksklusivt preg.

Kjøkkenet er nytt fra 2026 og levert av HTH. Innredningen er utført i mørk eik og har 20 mm benkeplate i stein/keramikk fra Easystone, samt en praktisk kjøkkenøy som gir både god arbeidsflate og en naturlig sosial sone mot stuen. Kjøkkenet har nye armaturer fra Tapwell og integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, platetopp, komfyr og mikrobølgeovn. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er også montert. Resultatet er et gjennomført, moderne og påkostet kjøkken med høy bruksverdi og et svært tiltalende uttrykk.

Soverom:
Leiligheten har tre gode soverom, som gir en fleksibel og familievennlig planløsning. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller garderoberom, alt etter behov. Samtlige soverom inngår i den oppgraderte helheten fra 2026, med nytt en-stavs parkettgulv, nye lister, malte overflater og nye innerdører. Dette gir en lun, moderne og helhetlig atmosfære gjennom hele soveromsavdelingen.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2026 og fremstår moderne, delikat og funksjonelt. Det er lagt ny membran, nye fliser, ny innredning og nytt sanitærutstyr. Badet har flislagte gulv og vegger, varmekabler i gulv, baderomsinnredning med glatte fronter, servant, speil med belysning, dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Rommet har et rent og tidsriktig uttrykk, samtidig som løsningen er praktisk tilpasset hverdagsbruk.

WC-rom:
I tillegg til badet har leiligheten et separat WC-rom, også oppgradert i 2026. Rommet har nye fliser, ny innredning og nytt sanitærutstyr. Dette er en svært praktisk og ettertraktet kvalitet i en leilighet av denne størrelsen, særlig med tre soverom og gode muligheter for både familieliv og gjester.

Balkong:
Fra stue-/kjøkkenområdet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 kvm. Balkongen har terrassebord/kompositтgulv på dekket og rekkverk i stålkonstruksjon. Her er det plass til sittegruppe, beplantning og en rolig stund utendørs. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet og gir leiligheten en attraktiv uteplass i hverdagen.

Diverse / helhet:
Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk fra 2005 og har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning. Boligen har et internt bruksareal på 121 kvm, i tillegg til ekstern bod i kjeller på 4 kvm og åpent balkongareal på ca. 6 kvm. Planløsningen består av entré/gang, romslig stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, bad og separat WC.

Boligen er betydelig oppgradert i 2026 og fremstår som moderne, innflyttingsklar og gjennomført. Arbeidene omfatter blant annet nytt en-stavs parkettgulv, nye lister, malte overflater, endret planløsning, nye innerdører, nytt HTH-kjøkken, oppussing av bad og WC-rom, oppgradering av elektrisk anlegg, nye avtrekksluker og nytt kompositтgulv på balkong. Helheten gir en stilren og komfortabel leilighet med god standard, moderne kvaliteter og en planløsning som passer både familier, par og kjøpere med behov for ekstra plass.

Overflater:
- Gulv: Nye en-stavs parkettgulv fra 2026 i hovedrom.
- WC-rom: Flislagte gulvoverflater.
- Bad: Fliser på betonggulv.
- Vegger: Sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
- Bad: Flislagte vegger.
- Himling: Sparklede og malte plater, samt pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,42 meter målt i stue/kjøkken.
- Innerdører: Nye innerdører fra 2026. Glassdører med glassfelt fra entré/gang til stue/kjøkken og profilerte innerdører for øvrig.
- Balkong: Kompositтgulv/terrassebord på dekke.

Teknisk installasjon:
- Vann/avløp: Avløpsrør i plast. Vannledninger i rør-i-rør-system med fordelerskap i gang.
- Stoppekraner: Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
- Fordelerskap: Plassert i gang, med dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Vanntrykk/avløp: Undersøkt og funnet ok.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad, WC og kjøkken. Friskluftsventiler i oppholdsrom og luftespalte under dører til våtrom.
- Varme: Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og tre soverom ifølge eier.
- Elektrisk anlegg: Oppgradert i 2026 av Flexibel AS med blant annet nye kurser, nødvendige sikringsautomater, belysning, trådløs styring i deler av stue/kjøkken, belysning i soverom og gang, skiftet termostat på bad, belysning på bad og nye stikkontakter.
- Sikringstavle: Sikringstavle med jordfeilautomater.
- Varmekabler: Varmekabler i bad og WC-rom.
- Kjøkken: Automatisk vannstopper og komfyrvakt montert.
- Felles teknisk: Bygningen har personheis, felles varmtvann, felles varmeanlegg, felles sprinkleranlegg og dørcalling.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer – TG2:
- Beskrivelse/årsak: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2004. To vinduer i stue/kjøkken er nyere og produsert i 2026, og disse er vurdert til TG1.
- Avvik: Vinduer fra 2004 er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn ved nyere vinduer. TG2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Tiltak: Det er ikke angitt konkret strakstiltak i rapporten. Vinduer bør holdes under oppsyn, og det må påregnes normalt vedlikehold/justering. Utskiftning kan vurderes ved fremtidig behov.

Ytterdør / balkongdør – TG2
- Beskrivelse/årsak: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2004.
- Avvik: Døren er av noe eldre dato. Det må derfor påregnes noe slitasje og redusert funksjon knyttet til varmetap. TG2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
- Tiltak: Det er ikke angitt konkret strakstiltak i rapporten. Døren bør vedlikeholdes og justeres ved behov. Utskiftning kan vurderes dersom funksjon eller tetthet svekkes ytterligere.

Vannbåren varme – TG2
- Beskrivelse/årsak: Det er ifølge eier vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og tre soverom.
- Avvik: Anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremvist dokumentasjon på eventuell service. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon/servicehistorikk.
- Tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette finnes, eventuelt få anlegget kontrollert/servet av fagperson for å avklare tilstand og funksjon.

Bad – veggfestet klosett med innebygget sisterne – TG2
- Beskrivelse/årsak: Badet har veggfestet klosett med innebygget sisterne.
- Avvik: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuell lekkasje eller fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
- Tiltak: Det bør vurderes å etablere dreneringsspalte/lekkasjevarsling fra innebygget sisterne, slik at eventuell lekkasje kan oppdages. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.

WC-rom – veggfestet klosett med innebygget sisterne – TG2
- Beskrivelse/årsak: WC-rommet har veggfestet klosett med innebygget sisterne.
- Avvik: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuell lekkasje eller fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved oppføring var det også krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne.
- Tiltak: Det bør vurderes å etablere dreneringsspalte/lekkasjevarsling og automatisk vannstopper for innebygget sisterne. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking bad – TG-IU:
- Beskrivelse/årsak: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført.
- Avvik: Hulltaking er ikke utført fordi badet er nyere enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av badet.
- Tiltak: Ingen konkrete tiltak er angitt i rapporten.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Parkering
Garasjeplass medfølger leiligheten. Dette gjelder garasjeplass nr. 264. Parkeringsplassen er utstyrt med ladeboks for elbil. Ladeanlegget forvaltes av Ladesameiet Munkedamsveien 37, og kostnader knyttet til medlemskap og bruk av anlegget faktureres separat gjennom egen faktura. Årlige felleskostnader for ladeordningen utgjør ca. kr 3 840,-. Garasjealegget i Munkedamsveien P-hus har totalt 254 plasser, administrert av Pecunia AS. Garasjeanlegget har direkte adkomst fra etasje -2 i hver oppgang.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger:
Følgende oppgraderinger er opplyst utført i 2026:

– Hele boligen er pusset opp i 2026.
– Nytt enstavs parkettgulv.
– Nye lister.
– Alle overflater er malt.
– Enkelte vegger er flyttet for bedre romløsning og utnyttelse.
– Nye innerdører.
– Nytt HTH-kjøkken i mørk eik.
– 20 mm benkeplate i stein fra Easystone.
– Rehabilitert elektrisk anlegg med belysning, kurser, sikringer og stikkontakter.
– Fjernet gulvfliser på hovedbad, etablert ny membran og mansjett, samt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg.
– Nye gulvfliser på toalettrom.
– Ny baderomsinnredning på begge bad.
– Nye toalettskåler fra Villeroy & Boch.
– Nye armaturer på bad og kjøkken.
– Ny dusj – alt fra Tapwell.
– Nye avtrekksluker.
– Etablert kompositttgulv på balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 15. mai 2026.

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Nei.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
- Nei.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Nei.

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

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: DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab
sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner. Johansen
VVS AS har montert ny dusj og servantbatteri samt klargjort for vaskemaskin. Alt arbeid utført i juni 2026. Flexibel AS har
montert ny termostat, ny belysning og stikkontakter

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab
sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner. Alt arbeid
utført i juni 2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab
sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner. Alt arbeid
utført i juni 2026.

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: Opplyst fra forrige selger: Vannlekkasje fra takterrassen i Lassons gt.2. Feilen
utbedret i 2021 av firmaet Dan Blikk

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra forrige selger: Vann som ble stående slik at heisen stoppet. Kommunen
utbedret og gjorde nødvendige tiltak i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja-
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexibel AS har oppgradert anlegget til dagens forskriftskrav. Det er blitt trukket om
nye kurser, skiftet nødvendige sikringsautomater, etablert belysning med trådløs styring i deler av stue og kjøkken, etablert
belysning i soverom og gang, skiftet termostat på bad, belysning på bad samt skiftet alle stikkontakter. Arbeidene er utført i mai
og juni 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring vil foreligge fra Flexibel AS før overtagelse.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles parkeringsanlegg med el-billader, Munkedamsveien Ladesameie, driftes av
OBOS.

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.?
- Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.
Eventuell kommentar: Selger har flyttet en lettvegg i stuen og en lettvegg revet på hovedsoverom.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet to punkterte vinduer mot balkong. Arbeidene utført av Svendsens Glasservice & Altiglass AS, juni 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
Beskriv: Baderommet hadde tidligere riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Utbedringsarbeidet utført av DFD AS, fjernet gulvfliser,
etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og
flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
Beskriv: Opplyst fra forrige selger: Vann som ble stående slik at heisen stoppet. Kommunen utbedret og gjorde nødvendige tiltak i 2021.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
Beskriv: Opplyst fra forrige selger: Vannlekkasje fra takterrassen i Lassons gt.2. Feilen utbedret i 2021 av firmaet Dan Blikk.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
Beskriv: Det manglet samsvarserklæring fra forrige selger. Nåværende selger har utbedret anlegget og det vil foreligge
samsvarserklæring fra Flexibel AS før overtagelse

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.
- Ja.
Beskriv: Opplyst av forrige eier: "Invadert av faraomaur i vår oppgang. Utbedret av Anticimex i 2023, under gårdforsikringen i If,
med nødvendig sprøyting helt til mauren ble borte". Nåværende selger har ikke bebodd eiendommen

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport følger med salgsoppgaven i forbindelse med salg av boligen i 2026.
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?
Tilstandsrapport følger med salgsoppgaven i forbindelse med salg av boligen i
2026

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler består av grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Yttertaket er et flatt oppforet dekke, tekket med papp/folie.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- kjøleskap.
- platetopp.
- komfyr og mikrobølgeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Alle fastmonterte gjenstander følger med salget.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen ikke tillatt i mer enn 60 døgn årlig. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold, og ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Seksjonseier som ikke selv bebor sin seksjon plikter å holde sameiets styre orientert om hvem som til enhver tid bebor seksjonen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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
Boligen har oppvarming via vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og tre soverom. I tillegg benyttes elektriske varmekabler som supplerende oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har opplyst at boligens årlige strømforbruk forrige år var ca. 4 883 kWh, med en årlig strømkostnad på ca. kr 6 000,-. Boligen har ikke Norgespris-avtale.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 254,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader

Fellesutgiftene utgjør totalt kr 7 254,- pr. måned, fordelt slik:

Felleskostnader: kr 5 610,-
Fjernvarme: kr 1 644,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, festeavgift, TV-anlegg/bredbånd, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførerhonorar og øvrige felleskostnader.

I tillegg betales det kr 320,- pr. måned for garasjeplass. Beløpet indeksreguleres årlig i henhold til KPI.

Det kreves inn et ekstraordinært beløp for fjernvarme i mai. Rentenivå, eventuelle nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Velavgift
Eiendommen er pliktig medlem i Vestbanealleen Vel. Vellet forvalter eiendommen gnr. 209, bnr. 480, som er fellesareal med sameiene Lassonsgate 8–10, Løkkegangen 1–3 og Løkkegangen 5. Kontingent til Vestbanealleen Vel er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 1000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 681,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 330 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 614 339,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for TV og internett. Avtalen ble forlenget med ett år fra 1. februar 2026, og kostnaden er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet Lassonsgate 2-4-6 er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og én næringsseksjon. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS og benytter informasjonsportalen Vibbo for kommunikasjon med beboerne.

På ordinært årsmøte 23. mars 2026 ble følgende saker behandlet:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Styrehonoraret ble økt med 3,5 % til kr 99 670,-.
- Forslag om installasjon av utebelysning ble nedstemt.
- Nye varamedlemmer og valgkomité ble valgt.

Følgende større prosjekter er pågående eller planlagt:
- Utskifting av lysegule fasadeplater ved L2. Kostnad er estimert til kr 279 500,-.
- Utskifting av åtte takvinduer og utbedring av råteskader på vinduer i fire leiligheter. Prosjektet er satt på vent.
- Utbedring av fuktskade på vegg i 6. etasje i L2. Prosjektet er satt på vent.
- Utbedring av vanninntrenging i fasadevinduer i en leilighet i 6. etasje.
- Utrede muligheten for å etablere ekstra balkonger.
- Utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for sameiet. Prosjektet er satt på vent.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Årlig kontroll av pulverapparater i oppgangene.
- Mindre vedlikehold på heisene.
- Årlig test av brannvarslingsanlegget.
- Årlig kontroll og vedlikehold av heisene.
- Årlig service og kontroll av vannrensesystemet for gulvvarmeanlegget.
- Undersøkelse av mulighet for installering av varmepumpeanlegg (avsluttet).
- Utbedring av utettheter på takterrassen i L2.
- Utskifting av deler ved ny blandeventil i varmerommet i L4.
- Diverse mindre elektrikeroppgaver.
- Utskifting av ventilasjonsmotor i 6. etasje i L6.
- Oppgradering av uteområdet foran L2.
- Beskjæring av bladhekken på baksiden av huset.
- Planting av nye hekkeplanter.

2024:
- Utskifting av alle brannsensorer i ganger, leiligheter og fellesarealer.
- Installasjon av ny blandeventil i varmerommet i L4.

2021:
- Etablering av ladeanlegg for el-biler i garasjekjelleren.

2020:
- Service og vedlikehold av veluxvinduer i 6. etasje.

Sameiet har heiser, bodanlegg og sykkelbod. Styret henstiller beboerne om å kun oppbevare sykler som er i bruk i sykkelboden.

Det skal være alminnelig ro etter kl. 23:00. Røyking i innendørs fellesareal er ikke tillatt. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Arbeider som påvirker fellesarealer, inkludert montering av antenner, varmepumper, solskjerming, skillevegger, innglassing og boblebad, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.

Endringer i eierseksjonen som øker lydgjennomgangen til naboer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i trappeoppgangene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Seksjonseierne har rett og plikt til medlemskap i Vestbanealleen Vel, som forvalter fellesareal med nabosameiene.

Styret følger opp en forsikringssak vedrørende skadet parkett i en leilighet. I en annen leilighet pågår utbedring av mindre skader etter en tidligere vanninntrenging.

Sameiet bidro med kr 10 000,- til 50-årsjubileet for Lassons gate som miljøgate i 2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, og ny eier må meldes til forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 323 966,-pr. 18.06.2026

Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207835498
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 18.06.2026: kr 117 502,-
Andel av saldo: kr 3 239,66
Innfrielsesdato: 30.06.2029
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,70 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 052,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 427 997,-. Resultatet ble overført til egenkapital.
Budsjettert resultat for 2026 er et overskudd på kr 27 917,-.
Sameiets egenkapital var kr 555 316,- per 31.12.2025.
Disponibel midler var kr 835 960,- per 31.12.2025.

På årsmøtet i mars 2026 ble det vedtatt å øke styrehonoraret med 3,5 % til kr 99 670,-. Sameiet gjennomførte en ekstraordinær nedbetaling på gjelden på kr 150 000,- i første kvartal 2026.

Vedtekter og husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle seksjonseiere plikter å delta på dugnader for vedlikehold av sameiets arealer. Seksjonseiere som uteblir, kan bli ilagt et gebyr fastsatt av styret. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, inkludert sluk på balkong. Ansvaret omfatter også vedlikehold og rengjøring av ventilasjonskanaler, motor, ventiler og filtre i egen leilighet, samt å ha fungerende brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565800

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 967 kvm (Eiertomt)
Sameiets festede tomt. Sameiet disponerer et plenareal på balkongsiden mot syd. Uteområdene holdes ved like gjennom dugnad og innleide firmaer, og inkluderer hekker, bed og gressplen. En del av eiendommen (gnr. 209, bnr. 480) er fellesareal med nabosameier og forvaltes av Vestbanealleen Vel. Seksjonseierne har rett og plikt til medlemskap i vellet. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Lassons gate 2, midt i Vika, et av Oslos mest etterspurte og urbane områder. Her bor du i en roligere gate, samtidig som du har umiddelbar nærhet til noen av hovedstadens mest populære byområder, sjøpromenader, restauranter, kulturtilbud og handlegater. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker en effektiv og urban hverdag, med det meste innen gangavstand.

Vika er et område som kombinerer det beste av byliv og sjønær beliggenhet. Fra boligen er det kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor du finner et bredt utvalg av restauranter, kaféer, butikker, gallerier og hyggelige møteplasser langs vannet. Her kan hverdagen enkelt fylles med alt fra morgenkaffe, trening og handletur, til middag ved fjorden eller en rolig kveldstur langs bryggekanten.

Området byr på svært gode servicetilbud i nærområdet. Langs Munkedamsveien, i Vika og videre mot Solli plass finner du dagligvarehandel, serveringssteder, spesialforretninger og øvrige hverdagstilbud. Det er også kort vei til Oslo sentrum, Karl Johans gate, Nationaltheatret og sentrale handlegater, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for deg som ønsker å bo tett på byens tilbud.

For rekreasjon og grønne omgivelser ligger Slottsparken i behagelig gangavstand. Parken gir et flott pusterom i byen, enten du ønsker en kort spasertur, en rolig pause i hverdagen eller en grønn snarvei videre mot sentrum. I tillegg gir nærheten til sjøen flotte turmuligheter langs Aker Brygge, Tjuvholmen og videre mot Frognerstranda. Her får du en sjelden kombinasjon av urbant byliv, grønne lunger og sjøkontakt.

For den aktive er det flere trenings- og aktivitetstilbud i nærheten. SATS Solli plass og Studio Jobbsprek ligger kun få minutters gange unna, og i nærområdet finnes også Reichweins plass balløkke og Trafotaket streetbasketanlegg. Dette gjør det enkelt å kombinere en sentral beliggenhet med trening, aktivitet og fritid.

Kollektivtilbudet er meget godt, med både buss, trikk, T-bane, tog og Flytoget innen kort avstand. Fra boligen er det kun få minutters gange til både Observatoriegata bussholdeplass og Ruseløkka trikkeholdeplass. Nationaltheatret stasjon ligger også innen gangavstand og fungerer som et av byens viktigste kollektivknutepunkter, med tilgang til T-bane, tog og Flytoget. Dette gir svært gode forbindelser både internt i Oslo og videre til Oslo Lufthavn.

Lassons gate 2 byr samlet sett på en beliggenhet som er både eksklusiv, praktisk og urban. Her bor du rolig til i Vika, men med Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum, Solli plass, Slottsparken, sjøen og kollektivknutepunkt rett i nærheten. Dette er en beliggenhet for deg som ønsker høy bokvalitet, korte avstander og en hverdag der byen

ligger rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
- Observatoriegata bussholdeplass: ca. 3 min gange. Linje 21

- Ruseløkka trikkeholdeplass: ca. 4 min gange. Linje 12

- Nationaltheatret stasjon: ca. 12 min gange . Tog, T-bane og Flytoget. Totalt 10 ulike linjer

- Nationaltheatret T-banestasjon: ca. 12 min gange. Linje 1, 2, 3, 4 og 5

- Oslo S: ca. 8 min med kollektivtransport. Totalt 24 ulike linjer

Herfra kommer du deg enkelt rundt i hele Oslo, samtidig som forbindelsen til Oslo Lufthavn er svært praktisk via Flytoget fra Nationaltheatret.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærområdet:
- Fjordbyen barnehage, ca. 3 min gange
- Ankerhagen barnehage, ca. 4 min gange
- Tinkern Kanvas-barnehage, ca. 6 min gange

Skoler i nærområdet:
- Ruseløkka skole, 1.–10. trinn: ca. 6 min gange
- Uranienborg skole, 1.–10. trinn: ca. 15 min gange
- St. Sunniva skole, 1.–10. trinn: ca. 23 min gange
- Bolteløkka skole, 1.–7. trinn: ca. 7 min
- Kristelig Gymnasium grunnskole: ca. 21 min
- Vika videregående skole: ca. 4 min
- Oslo Private Gymnasium: ca. 4 min

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.2010. Ferdigattesten gjelder oppføring av blokk for Lassons gate 2 - 4 - 6.

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

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 01.10.2008 for bruksendring til restauranter/kafé/bar for Lassons gate 2.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.10.1999. Leiligheten avviker fra de originale byggetegningene ved at veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert en åpning i veggen mellom stue og gang. Endringene har gitt en lysere og mer åpen planløsning.

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 omfattes av Kommuneplan 2015–2030 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn (plan-ID Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

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/

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3731, "Reguleringsplan for Drammensbanens trase gjennom Strupen, Ruseløkka", vedtatt 20.04.1999. Reguleringsplanen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende service.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17, "Kommunedelplan for torg og møteplasser", vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner. Dette er en særlig sikringssone for undergrunnsanlegg (Drammensbanens tunnel/trasé under lokk).

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som faresone for flom. Det kan være begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær faresonen. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

0301/209/477:

29.11.2000 - Dokumentnr: 71724 - Festekontrakt - vilkår Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 528 700
Bestemmelser om regulering av leien
Rett til å skille ut tomter
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477
Meglers forklaring: Festekontrakt med en varighet på 80 år fra 01.01.2000. Årlig festeavgift er kr 528.700,- og kan reguleres hvert 10. år i henhold til konsumprisindeksen. Fester har rett til å bygge over gamle jernbanespor og kan dele tomten i inntil 8 enheter. Grunneier (Jernbaneverket) har vederlagsfri bruks- og vedlikeholdsrett til eksisterende jernbanespor. NSB har 1. prioritets pant i festeretten for inntil 3 års ubetalt festeavgift.

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best. om vann/kloakkledn.
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 509 BNR: 3
Rett til rømningsvei
Bestemmelser om vedlikehold
Gjelder også fester
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

24.06.2005 - Dokumentnr: 40320 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 122/4427
Meglers forklaring: Eiendommen ble seksjonert i 2005 og består av 50 eierseksjoner (bolig og næring). Denne seksjonen har en sameiebrøk på 122/4427.

Eiendommens rettigheter:

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 509 BNR: 3
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420
Felles garasjeanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 509 BNR: 3
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420
Bruksrett til 45 parkeringsplasser og 49 boder i garasjeanlegget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 480
Fellesareal for eiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 480
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 509 BNR: 3
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett 21.02.2019.
Arkivref. 17/18271-15
Felles garasjeanlegg
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

31.01.2005 - Dokumentnr: 6486 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 509 BNR: 3
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett 21.02.2019.
Arkivref. 17/18271-15
Bruksrett til 45 parkeringsplasser og 49 boder i garasjeanlegget
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 480
Felles utomhusareal
Gjelder også fester

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477

02.02.2005 - Dokumentnr: 7140 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 509 BNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fester
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 477
** DIVERSE PÅTEGNING 15.07.2005
Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr 209 bnr 470
** DIVERSE PÅTEGNING 15.09.2005
Retting av dbnr. 46339/2005. Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr. 209 bnr. 479

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

15.07.2005 - Dokumentnr: 46339 - ** diverse påtegning
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett 21.02.2019.
Arkivref. 17/18271-15
Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr. 209 bnr. 470
Rettet etter tingl. §18

15.09.2005 - Dokumentnr: 60926 - ** diverse påtegning
Feilaktig registrert kun i eiendomsrett 21.02.2019.
Arkivref. 17/18271-15
Retting av dbnr. 46339/2005. Garasjeanlegget skal gi plass til totalt 18 boder til bruk for gnr. 209 bnr. 479
Rettet etter tingl. §18

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.

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 145 175,- 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 5. juli 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

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

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

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

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

Lassons gate 2

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	6 min gange 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min gange 1.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	23 min gange 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	7 min kjøre 2.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	21 min gange 1.7 km
Vika videregående skole		4 min gange
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	4 min gange 0.3 km

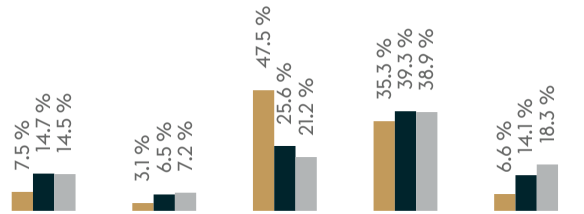
Offentlig transport

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

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år)	69 barn	3 min gange 0.3 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år)	40 barn	4 min gange 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	112 barn	6 min gange 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

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

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LASSONS GATE 2, 0270 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 477 Seksjon: 43
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/06/2026
Utskriftsdato:	03/07/2026
Oppdragsnummer:	99785
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:
– En-stavs parkettgulv, samt nye lister.
– Malt overflater.
– Endring av planløsning.
– Nye innerdører.
– Oppussing av bad, lagt ny membran, nye fliser, ny innredning og nytt sanitærutstyr.
– Oppussing av WC-rom, nye fliser, ny innredning og nytt sanitærutstyr.
– Nytt HTH kjøkken i eik, med benkepalte i stein.
– Rehabilitering av elektrisk anlegg med belysning, kurser sikringer og stikkontakter.
– Nye avtrekkslukter.
– Kompositt gulv på balkong.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2005 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Vannbåren varme

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Glades Eiendomsutvikling As
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Glades Eiendomsutvikling As ved Are Farstad , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 477 Seksjon: 43
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Bane Nor Eiendom As
Adresse:	Lassons gate 2, 0270 OSLO
Festerett	GLADES EIENDOMSUTVIKLING AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	29/06/2026		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring	03/07/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	29/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2005

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	121	0	0	6
Sum bolig:	121	4	0	6
Sum BRA:	125			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er opprinnelig en bod i ett soverom, boden er nå fjernet, og arealet fremstår som en del av soverommet.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: DFD AS har utført arbeid på bad.
Flexibel AS har utført oppgraderinger på det elektriske anlegget.
Kjøkkenet er montert av HTH.
Parkettgulv er montert av DFD AS.
Opplysninger er gitt av eier.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon eller øvrige dokumentasjon for oppgraderinger.
Dokumentasjon vil foreligge ved faktura ifølge eier.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2026 (to vinduer i stue/kjøkken)

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glassdører med glassfelt fra entré/gang til stue/kjøkken.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m².
Terrassebord på dekke, og rekkverk i stålkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt : Entrè/gang, stue/kjøkken og tre soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremvist dokumentasjon på eventult service. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad, WC og kjøkken. Friskluftsventiler i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører til våtrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i WC, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater, og pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater,
Det er varmekabler i bad og WC-rom.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? ": Flexibel AS har oppgradert anlegget til dagens forskriftskrav. Det er blitt trukket om nye kurser, skiftet nødvendige sikringsautomater, etablert belysning med trådløs styring i deler av stue og kjøkken, etablert belysning i soverom og gang, skiftet termostat på bad, belysning på bad samt skiftet alle stikkontakter. Arbeidene er utført i mai og juni 2026."
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

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

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er oppusset i 2026.
Det er fremvist dokumentasjon fra utførende handverkere.
Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning overliggende servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning overliggende servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Servant

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Are Henrik Farstad	9578-5994-4-499958	2026-06-23 17:48:52

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
23. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0361/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lassons gate 2, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Glades Eiendomsutvikling AS v/ Are Henrik Farstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner. Johansen VVS AS har montert ny dusj og servantbatteri samt klargjort for vaskemaskin. Alt arbeid utført i juni 2026. Flexibel AS har montert ny termostat, ny belysning og stikkontakter

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner. Alt arbeid utført i juni 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner. Alt arbeid utført i juni 2026.

---

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: Opplyst fra forrige selger: Vannlekkasje fra takterrassen i Lassons gt.2. Feilen utbedret i 2021 av firmaet Dan Blikk

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra forrige selger: Vann som ble stående slik at heisen stoppet. Kommunen utbedret og gjorde nødvendige tiltak i 2021.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexibel AS har oppgradert anlegget til dagens forskriftskrav. Det er blitt trukket om nye kurser, skiftet nødvendige sikringsautomater, etablert belysning med trådløs styring i deler av stue og kjøkken, etablert belysning i soverom og gang, skiftet termostat på bad, belysning på bad samt skiftet alle stikkontakter. Arbeidene er utført i mai og juni 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring vil foreligge fra Flexibel AS før overtagelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles parkeringsanlegg med el-billader, Munkedamsveien Ladesameie, driftes av OBOS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige selger opplyser at de ikke kjenner til dette. Dette er ikke kjent for nåværende selger, eier har ikke bebodd eiendommen

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Selger har flyttet en lettvegg i stuen og en lettvegg revet på hovedsoverom

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet to punkterte vinduer mot balkong. Arbeidene utført av Svendsens Glasservice & Altiglass AS, juni 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

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: Baderommet hadde tidligere riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Utbedringsarbeidet utført av DFD AS, fjernet gulvfliser, etablert ny smøremembran på gulv og vegg, nytt Joti rehab sluk, avrettet gulv med korrekt fall til sluk, lagt nye fliser på gulv og flis på flis på vegg. Fuget og silikonert i alle hjørner.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Ja

Beskriv: Opplyst fra forrige selger: Vann som ble stående slik at heisen stoppet. Kommunen utbedret og gjorde nødvendige tiltak i 2021.

---

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

Ja

Beskriv: Opplyst fra forrige selger: Vannlekkasje fra takterrassen i Lassons gt.2. Feilen utbedret i 2021 av firmaet Dan Blikk.

---

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

Ja

Beskriv: Det manglet samsvarserklæring fra forrige selger. Nåværende selger har utbedret anlegget og det vil foreligge samsvarserklæring fra Flexibel AS før overtagelse

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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.

Ja

Beskriv: Opplyst av forrige eier: "Invadert av faraomaur i vår oppgang. Utbedret av Anticimex i 2023, under gårdforsikringen i If, med nødvendig sprøyting helt til mauren ble borte". Nåværende selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

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: Tilstandsrapport følger med salgsoppgaven i forbindelse med salg av boligen i 2026.

---

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? Tilstandsrapport følger med salgsoppgaven i forbindelse med salg av boligen i 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplyst av forrige eier: "Nei, ikke som vi kjenner til". Selger har ikke bebodd eiendommen.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0361/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Are Henrik Farstad	**2026-06-23**

Identifikasjon

Are Henrik Farstad

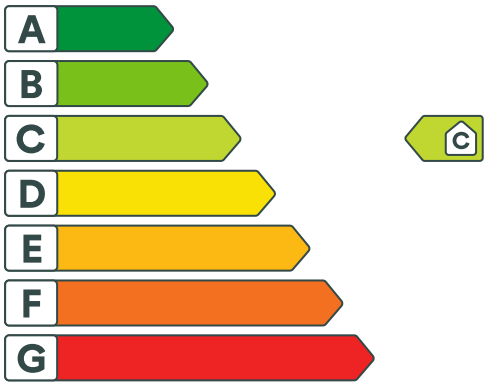
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Lassons gate 2, 0270 OSLO	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314530**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81786240**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **477**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
132,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,16 kWh/m²	**15 727 kWh**



Lassons gate 2, 0270 OSLO

Detaljering

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



Lassons gate 2, 0270 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

Organisasjonsnummer: 988664235
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mars kl. 20:00 til 30. mars kl. 09:00 og møtet ble avholdt 23. mars 2026, Guldsmeden hotell i Parkveien 78.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Hoel Høiseth og Ulric Rasmus Anders Petter Brandt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret økes med 3,5% fra NOK 96.300 til NOK 99. 670. Honoraret fordeles med NOK 43.570 til Styreleder og NOK 56.100 delt mellom de to Styremedlemmene. Honoraret har ikke økt siden 2022.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonoraret økes med 3,5% fra NOK 96.300 til NOK 99. 670. Honoraret fordeles med NOK 43.570 til Styreleder og NOK 56.100 delt mellom de to Styremedlemmene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om installasjon av utebelysning på sameiets arealer mot syd

Fremmet av: Gard Weibye, Lassons gate 6

Plen-arealet som sameiet disponerer på balkong-siden mot syd fremstår som helt mørkt, særlig på vinterstid. Det er kun enkel belysning i bakgårdene til de andre bygårdene, og pga vegetasjonen så gir det ikke lys til våre arealer. Det gir muligheter for personer som ikke hører til her, å gå der i skjul av mørket. Belysningen som foreslås er en form for lave stolper med dempet belysning, som ikke sjenerer beboere i 1.etasje.

Den gang boligkomplekset vårt ble oppført var det mye motstand mot prosjektet, og det å kunne tilby Lassons gate gangvei forbi Lassons gate 8-10 var sannsynligvis en del av søknaden som ble vurdert som positivt. Av kostnadshensyn ble nok øvrige arealer kun gitt nødvendig utforming.

Styrets innstilling
Styret har vurdert behovet for utebelysning på sameiets arealer mot syd og mener tiltaket ikke er nødvendig. Området har begrenset aktivitet i mørket og har klare avgrensninger til områdene rundt. Det har ikke vært hendelser i mørket som tilsier at det er behov for sikkerhetsbelysning. Alle terrasser mot plenen har

utebelysning som i større grad kan brukes for å lysne opp området. Et slikt tiltak vil medføre investerings- og driftskostnader og styret mener at sameiets midler bør prioriteters til nødvendig vedlikehold.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling, vedlegg 4.

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
John Kessel Solem (23 stemmer)
Knut Sagmo (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Kessel Solem
Knut Sagmo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 23. mars kl. 20:00 og lukker 30. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5563

Det holdes også et frivillig møte 23. mars kl. 18:00 , Guldsmeden hotell i Parkveien 78.

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. Forslag om installasjon av utebelysning på sameiets arealer mot syd
7. Valg av tillitsvalgte

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tove Beate Brustad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eirik Hoel Høiseth og Ulric Rasmus Anders Petter Brandt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 s 5563.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret økes med 3,5% fra NOK 96.300 til NOK 99. 670. Honoraret fordeles med NOK 43.570 til Styreleder og NOK 56.100 delt mellom de to Styremedlemmene. Honoraret har ikke økt siden 2022.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret økes med 3,5% fra NOK 96.300 til NOK 99. 670. Honoraret fordeles med NOK 43.570 til Styreleder og NOK 56.100 delt mellom de to Styremedlemmene.

Sak 6

Forslag om installasjon av utebelysning på sameiets arealer mot syd

Forslag fremmet av:
Gard Weibye, Lassons gate 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plen-arealet som sameiet disponerer på balkong-siden mot syd fremstår som helt mørkt, særlig på vinterstid. Det er kun enkel belysning i bakgårdene til de andre bygårdene, og pga vegetasjonen så gir det ikke lys til våre arealer. Det gir muligheter for personer som ikke hører til her, å gå der i skjul av mørket. Belysningen som foreslås er en form for lave stolper med dempet belysning, som ikke sjenerer beboere i 1.etasje.

Den gang boligkomplekset vårt ble oppført var det mye motstand mot prosjektet, og det å kunne tilby Lassons gate gangvei forbi Lassons gate 8-10 var sannsynligvis en del av søknaden som ble vurdert som positivt. Av kostnadshensyn ble nok øvrige arealer kun gitt nødvendig utforming.

Styrets innstilling

Styret har vurdert behovet for utebelysning på sameiets arealer mot syd og mener tiltaket ikke er nødvendig. Området har begrenset aktivitet i mørket og har klare avgrensninger til områdene rundt. Det har ikke vært hendelser i mørket som tilsier at det er behov for sikkerhetsbelysning. Alle terrasser mot plenen har utebelysning som i større grad kan brukes for å lysne opp området. Et slikt tiltak vil medføre investerings- og driftskostnader og styret mener at sameiets midler bør prioriteters til nødvendig vedlikehold.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret gis handlingsrom til å innhente tilbud fra elektrikere som kjenner sameiets bygninger/ utearealer. Styret gis videre fullmakt til å inngå avtale slik at det monteres enkelte lysstolper på grøntarealene, med dempet (men tilstrekkelig) belysning. Det kan innhentes en antydning av kostnad før årsmøtet

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling, vedlegg 4.

Roller og kandidater

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

- Cecilie Sofie Kaufman
- Eirik Hoel Høiseth
- Rasmus Brandt

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

- John Kessel Solem
- Knut Sagmo

Vedlegg

1. 2026 Innstilling til styresammensetning.pdf

Styrets arbeid

Styremøter
Det er avholdt 7 styremøter i 2025, - i tillegg arbeider Styret via e-post og telefon. Alle vararepresentanter har blitt invitert til styremøtene i 2025. Det har vært frivillig om en ønsket å delta.

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

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

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

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

Brannalarmer
Brannsensorene som er montert i ganger, i alle leiligheter og i fellesarealer tilføres strøm sentralt, så det er ikke noe batteri som må skiftes. Alle sensorer ble skiftet i 2024 og er såkalt multikriteriedetektorer, som reagerer på både varme og røyk.

I tillegg skal det være minst en separat røykvarsler per leilighet. Her må det skiftes batteri en gang i året.

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

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

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

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

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

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

Takrenner
Takrenner har fungert som forutsatt i 2025.

Heis
I tillegg til årlig service på de tre heisene har det vært utført mindre vedlikehold på heisene. Tilkaller knapp utbedret i 1etg og 2etg (L4). Etasjedørblad -1etg avsporet (L2). Justert dørblad i 4etg (L6)

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

Fellesareal
Forsøpling og plassering av gjenstander på utendørs og innendørs fellesarealer skal ikke finne sted. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppeldunker og kun papp/papir i

gjenbruksdunkene. Papp skal brettes før det kastes. Hvis avfall ikke får plass i gjenbruks-/søppeldunk må det fraktes bort av beboer selv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vaktmester
Novak AS har hatt ansvaret for vaktmesteroppgavene i 2025. Disse inkluderer enkel hageskjøtsel, klipping av plen, strøing og snømåking.

Dugnad 2025
Dugnad ble avholdt torsdag 23. april 2025. Det ble ryddet, raket og feid på uteområdet. I tillegg ble det klippet hekker samt klargjort for planting av hekker mellom L2 og L4. Dugnaden bla avholdt samme dag som fellesdugnaden i Lassons gate.

Prosjekter avsluttet i 2025:

1. Årlig test av brannvarslingsanlegget er gjennomført med Honeywell. Instruksjoner for håndtering av brannsentralen i L4 er påført av Styret etter råd fra Honeywell.

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

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

4. Energibesparing. Firmaet Bergvarme har undersøkt muligheten for installering av varmepumpeanlegg ved boring i kjelleretasje -2 (L4). Firmaet Bergvarme har gjort innledende samtaler med Oslo kommune. Et slikt anlegg vil ikke godkjennes og videre arbeid med vurdering av et slikt anlegg avsluttes.

5. Renovert leilighet – håndtering av problemer med luft- og trinnstøy. Styret meldte forholdene vedrørende flytting av sluk og fjerning av ventilasjonsanlegg til Oslo Kommune Plan- og Bygg (PBE) i februar 2024. PBE utstedte pålegg om tilbakeføring av leilighetens ventilasjonsanlegg datert 31. oktober 2025 (saksnr. 2025/06372). Eiers entreprenør har reetablert en tilfredsstillende ventilasjonsløsning og dokumentert dette til PBE og saken er avsluttet hos PBE 23. desember 2025. Styret har fulgt og kommentert på saken.

6. Utbedring av utettheter på takterrassen i L2. Styret har hatt tre firmaer på befaring og diskutert forskjellige løsninger og tiltak. Det har over tid lekket vann til leiligheten under når det har vært større nedbørsmengder. Firmaet Dan Blikk AS ble valgt til jobben. De lokaliserte utetthetene til festene av anordningen på hjørnet av terrassen.

7. Det ble installert ny blandeventil i varmerommet i L4 i 2024. Gjenstående arbeid med å skifte ut deler ved ny blandeventil er utført med Hans Haugerud AS.

8. Oppfølging med oslo kommune vedr oppgjør etter overgang til vannmåler. I tillegg har Styret jevnlig holdt øye med sameiets vannforbruk.

9. Oppfølging av forsikringssak vedrørende skadet parkett i leilighet i L2. Styret har fulgt og kommentert på saken.

10. Oppfølging av manglende trekk for fellesutgifter med OBOS i desember 2024.

11. Nedbetaling på sameiets gjeld vedtatt gjennomført 1. kvartal 2026 (kr. 150.000,-)

12. Mindre elektriker oppgaver utført med firmaet Tidemand Elektro. Feilsøk på varmekabler bak huset ved L2/L4 (feil ikke funnet) og diverse problemer med lamper på fellesarealer utbedret.

13. Håndtering av naboklage vedrørende røyking på terrasse.

14. Styret fikk mandat i sist års årsmøte til å jobbe frem en bedre og billigere TV løsning totalt sett for sameiet. Styret har innhentet priser for kollektiv avtaler fra Telia og Global Connect/Allente. I tillegg har styret undersøkt muligheten for, at de som ønsker det, kan inngå private avtaler med Telia. Private avtaler med Telia lar seg ikke gjøre. Styret har valgt å forlenge dagens kollektive avtale med Telia med ett år (oppstart 1. februar 2026). Ved utgangen av avtalens periode, vurderes en forlengelse av kontrakten.

15. Styret har vurdert strømavtalen Norgespris for sameiets fellesavtale for strøm (på fellesområder) og fjernvarme. Styret besluttet å inngå Norgespris avtale for strøm (Entilios) og fjernvarme (Hafslund/Celcio) ut 2026.

16. Ventilasjonsmotoren i 6etg i L6 (som trekker ut fra de små badene i 2etg - 5etg) ble skiftet pga støyproblemer. Arbeidet ble gjort med Bjerke Ventilasjon og saken ble håndtert som en reklamasjonssak.

17. I forbindelse med 50 års jubileum for Lassons gate som miljøgate, besluttet Styret at sameiet skulle bidra med kr. 10.000,- til feiringen. Pengene ble utbetalt til Ruseløkka Skillebekk Beboerforening som arrangerte festen 23. september 2025 i Lassons gate.

18. Opprydding i sykkelboden i L4. Styret informerte om at andre ting enn sykler skulle fjernes fra boden for å frigjøre plass. I tillegg ble det bedt om at sykler, som ikke var i bruk, ble fjernet. Det er fremdeles dårlig plass i boden og det blir vurdert en større ryddeaksjon i forbindelse med førstkommende dugnad.

19. Firmaet Uterom AS (v/Marius Fjellvik) har oppgradert uteområdet foran ved L2. Det store bedet inntil veggen har fått nye planter, det har blitt lagt ny duk samt bark. Området med grus er oppgradert med ny duk og rød grus. Det er plantet nye flerårsplanter i de 5 klatrestativene. Bedet rundt det store treet har fått ny duk, rød grus og bark. I tillegg er det diskutert løsninger for oppgradering ved inngangspartiet ved L6.

20. Bladhekken på baksiden av huset er beskåret av Uterom AS (Marius Fjellvik).

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

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

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

24. De generelle felleskostnadene ble økt med 6% fra 1. januar 2025.

Status for prosjekter i gang / ikke avsluttet:

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

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

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

4. Inntrenging av vann i fasadevinduer i leilighet i 6etg i L2. Kaarud har montert blikk-kant over vinduene men dette har ikke løst problemet. Saken er meldt inn som forsikringssak etter større vanninntrenging 27. mai (sak avslått). IFs takstmann konkluderte med at vannet kom fra utettheter på takterrassen. Utettheter ble utbedret av firmaet Dan Blikk AS sommeren 2025. Firmaet Entreprenør Welin & Haneborg AS (Kim-Anders Gomes) er engasjert til utbedring av mindre skader på vegg og rundt fasadevinduer i leilighet i 6etg – **i gang.**

5. Vurdering skifte av nøkkelsystem i samarbeid med Assa Abloy/B-lås AS - **på vent.**

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

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

8. Innhenting av tilbud på utskifting av fasadeplater ved L2. De lysegule fasadeplatene på veggen ut mot Huitfeldtsgate må skiftes ut. Platene på denne delen av huset har over tid blitt utsatt for vind og vær og er i dårlig forfatning. Styret har innhentet priser fra Dan Blikk as (Kr. 279.500,-) og Membranmannen (Kr. 434.532,-). Styret har valgt firmaet Dan Blikk AS til å utføre jobben – **i gang**.

9. Styret besluttet å utføre en ny runde med Innhenting av tilbud på sameiets hus forsikring med OBOS forsikring – **i gang**.

Hagegruppen

Etablering av Hagegruppen. I forbindelse med årsmøtet i 2023, kom det opp et forslag om å etablere en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen er etablert og de som har spørsmål eller ønsker å bidra i gruppen, bes ta kontakt med Styret.

Nye hekkeplanter – Hagegruppen, med Erik i spissen, har plantet nye hekkeplanter i området mellom huset og lekeplassen. Under dugnaden i April 2025 ble området klargjort for planting. Hagegruppen har etterfølgende handlet og beplantet området.

Balkongprosjektet - i gang

Aktiviteter 2025

Det har ikke vært videre aktivitet i balkongprosjektet i 2025.

Aktiviteter i 2024

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

Aktiviteter i 2023

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

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

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

LASSONSGATE 2,4 OG 6 SAMEIE
ORG.NR. 988664235, KLIENTNR. 5563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 142 176	3 003 732	3 141 932	3 142 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 142 176**	**3 003 732**	**3 141 932**	**3 142 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 578	-13 578	-13 578	-13 578
Styrehonorar	4	-96 300	-96 300	-96 300	-96 300
Revisjonshonorar	5	-12 425	-7 219	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-117 550	-112 180	-118 000	-123 000
Konsulenthonorar		-1 563	-4 273	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-331 664	-594 285	-323 000	-535 000
Forsikringer		-282 031	-245 705	-275 000	-320 000
Festeavgift		-348 262	-348 262	-350 000	-350 000
Kommunale avgifter	7	-411 819	-535 331	-587 000	-506 665
Energi/fyring	8	-549 914	-610 252	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 171	-212 371	-218 000	-224 540
Andre driftskostnader	9	-296 688	-264 510	-295 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 690 965**	**-3 044 265**	**-3 000 878**	**-3 089 083**
DRIFTSRESULTAT		**451 211**	**-40 533**	**141 054**	**52 917**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 131	3 145	0	0
Finanskostnader	11	-27 345	-29 584	-25 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-23 214**	**-26 439**	**-25 000**	**-25 000**
ÅRSRESULTAT		**427 997**	**-66 972**	**116 054**	**27 917**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-66 972
Til opptjent egenkapital:	427 997	0

LASSONSGATE 2,4 OG 6 SAMEIE
ORG.NR. 988664235, KLIENTNR. 5563

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		431	5 528
Forskuddsbetalte kostnader		66 720	54 201
Driftskonto OBOS-banken		894 000	483 027
Sparekonto OBOS-banken		865	836
SUM OMLØPSMIDLER		**962 015**	**543 592**
SUM EIENDELER		**962 015**	**543 592**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		555 316	127 320
SUM EGENKAPITAL		**555 316**	**127 320**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	280 644	301 339
SUM LANGSIKTIG GJELD		**280 644**	**301 339**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 795	22 054
Leverandørgjeld		68 146	91 499
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		114	131
Annen kortsiktig gjeld		0	1 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		**126 055**	**114 933**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 015**	**543 592**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Lassonsgate 2,4 Og 6 Sameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	700 392
Felleskostnader	2 441 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 142 176**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-96 300
SUM STYREHONORAR	**-96 300**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 425
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 425**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 806
Drift/vedlikehold VVS	-12 178
Drift/vedlikehold elektro	-17 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 546
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-331 664**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-273 787
Renovasjonsgebyr	-138 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-411 819**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-66 030
Fjernvarme	-483 884
SUM ENERGI / FYRING	**-549 914**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-5 404
Håndverktøy	-499
Diverse utstyr	-1 393
Annet driftsmateriale	-261
Lyspærer og sikringer	-3 928
Vaktmestertjenester	-111 338
Renhold ved firmaer	-112 671
Snørydding	-32 941
Gressklipping	-10 350
Andre driftskostnader	-1 068
Trykksaker	-62
Andre kontorkostnader	-230
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-296 688**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	198
Andre renteinntekter	2 119
SUM FINANSINNTEKTER	**4 131**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-23 345
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-27 345**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	98 661	
Nedbetalt i år	20 695	
		-280 644
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-280 644**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENDNZ-N0F1B-EZY2W-PQKEW-AEUGL-BOFGF

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 14:35:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ENDNZ-N0F1B-EZY2W-PQKEW-AEUGL-BOFGF

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.

Sameiet 5563 Lassonsgate 2,4 og 6

A. Styreleder og styremedlemmer som *ikke* er på valg:

Leder:	Tove Beate Brustad	Adresse:	Lassons Gate 6, 0270 OSLO
Styremedlem:	Tom Lunde	Adresse:	Lassons Gate 4, 0270 OSLO
Styremedlem:	Kristian Haraldseth	Adresse:	Lassons Gate 2, 0270 OSLO

B. Følgende personer foreslås som varamedlem til styret for ett år:

1. Eirik Hoel Høiseth — Adresse: Lassons Gate 6, 0270 OSLO
2. Rasmus Brandt — Adresse: Lassons gate 4, 0270 OSLO
3. Cecilie Sofie Kaufman — Adresse: Lassons Gate 2, 0270 OSLO
.

C. Som valgkomite for ett år foreslås følgende personer:

1. John Kessel Solem — Adresse: Lassons Gate 6, 0270 OSLO.
2. Knut Sagmo — Adresse: Lassons Gate 4, 0270 Oslo

Oslo, 02. mars 2026

For valgkomiteen i sameiet Lassonsgate 2-4-6

John Kessel Solem

Knut Sagmo

John Kessel Solem

Knut Sagmo

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 23.03.26 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.26
Selskapsnummer: 5563 **Selskapsnavn:** SAMEIET LASSONSGATE 2-4-6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tove Beate Brustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eirik Hoel Høiseth og Ulric Rasmus Anders Petter Brandt 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

Styrehonoraret økes med 3,5% fra NOK 96.300 til NOK 99. 670. Honoraret fordeles med NOK 43.570 til Styreleder og NOK 56.100 delt mellom de to Styremedlemmene.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om installasjon av utebelysning på sameiets arealer mot syd

Styret gis handlingsrom til å innhente tilbud fra elektrikere som kjenner sameiets bygninger/ utearealer. Styret gis videre fullmakt til å inngå avtale slik at det monteres enkelte lysstolper på grøntarealene, med dempet (men tilstrekkelig) belysning. Det kan innhentes en antydning av kostnad før årsmøtet

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Cecilie Sofie Kaufman
- ☐ Eirik Hoel Høiseth
- ☐ Rasmus Brandt

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ John Kessel Solem
- ☐ Knut Sagmo

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

VEDTEKTER

FOR

LADESAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 37

Sist endret i ordinært årsmøte 22. mai 2023.Endret etter årsmøte 21.mai 2024.

§ 1 Navn

Sameiets navn er «Ladesameiet Munkedamsveien 37» (heretter kalt «sameiet»).

§ 2 Hva ladesameiet omfatter

Ladesameiet omfatter anlegg for lading av el-biler (heretter kalt «ladeanlegget») installert i underjordisk garasjeanlegg (gnr. 509, bnr. 3) i Oslo kommune med innkjøring fra Munkedamsveien 37 (heretter kalt «garasjeanlegget») der Pecunia Parkering AS (org.nr. 980 904 563) har hjemmel til festerett. Over garasjeanlegget ligger boligsameiene Lassonsgate 2-4-6 (gnr. 209, bnr. 476), Lassonsgate 8-10 (gnr. 209, bnr. 477) og Løkkegangen 1-3 (gnr. 209, bnr. 478) (heretter kalt «boligsameiene»), på festet grunn eid av Bane Nord Eiendom AS (gnr. 209, bnr. 480).

Sameiet er registrert i Brønnøysund (enhetsregisteret) med org. nr. 927 059 991 og er et tingsrettslig sameie, der hver sameier eier en ideell andel av ladeanlegget. Sameiet består av 72 andeler der hver sameieandel har like stor eierbrøk i sameiet.

§3 Formål

Formålet er å drifte og forvalte ladeanlegget til beste for sameierne.

§4 Fysisk bruk av sameiegjenstanden (ladeanlegget)

Hver sameier har rett til å koble seg til ladeanlegget med strømuttak for lading av el-kjøretøy fra den parkeringsplassen vedkommende har bruksrett til i garasjeanlegget. Kostnadene for tilkobling til ladeanlegget og for målt strømforbruk, dekkes av den enkelte sameier. Sameiets styre, jf. § 9, eller forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er part i sameiet.

Ladeanlegget kan bare brukes til lading av el-kjøretøy, og innenfor de rammene og begrensningene som følger av lov, forskrift og sameiets vedtekter. Bruken av ladeanlegget må ikke urimelig eller unødvendig være til skade eller ulempe for andre sameiere. Se ellers eventuelt ordensreglement fastsatt iht. § 11.

§5 Rettslige disposisjoner. Overdragelser

En sameier kan overdra (selge eller leie bort) sin sameiepart til hvem han eller hun vil.

Salg, bortleie og andre rettslige disponeringer over sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

BESKYTTET

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver. Styreleder og forretningsfører har plikt å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal senest fem uker før møtet varsle sameierne om fastsatt møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og hvilke saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1) Styrets årsberetning
2) Sameiets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Fastsettelse av vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en fjerdedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

Alle sameiere har rett til å delta på ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår av § 6. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet har hver sameieandel én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall på sameiermøtet for vedtak om:
1) endring av vedtektene
2) påkostninger av ladeanlegget som går ut over vanlig drift og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over ladeanlegget som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av ladeanlegget. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

BESKYTTET

§ 9 Styre

Sameiet skal ha et styre med leder og to andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styremedlemmene velges for to (2) år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av ladeanlegget, og for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet. For at styret skal være vedtaksført må alle styremedlemmene være til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller to styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 12 Vedlikehold

Sameiets eiendom Sameiegjenstanden (ladeanlegget) skal holdes forsvarlig vedlike. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende ladeanlegget.

§ 13 Vedlikeholds- og andre kostnader

Kostnader med ladeanlegget som ikke særskilt knytter seg til en enkelt sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder utgifter til blant annet:
- eiendomsforsikring, jf. § 17
- kostnader til vedlikehold av ladeanlegget
- kostnader til forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til vedkommende sameier.

Kostnader som gjelder vedlikehold av strømuttak for lading av el-kjøretøy som er koblet til ladeanlegget, dekkes av hver enkelt sameier.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hvert halvår betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet

BESKYTTET

av ett år. Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy betaler selv for målt strømforbruk i tillegg til vedkommendes andel av felleskostnadene.

Styret kan også kreve betaling av felleskostnader av personer som har koblet seg på ladeanlegget uten å være parter i sameiet, jf. § 19.

Ved gjentatte mislighold av plikten til å betale felleskostnader gjelder vedtektenes § 20.

§ 15 Regnskap og revisjon. Forretningsfører

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet kan revideres av en revisor valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig, men den enkelte sameier hefter i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn han eller hun etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 Forsikring

Ladeanlegget skal være forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 Forholdet til sameieloven

Reglene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 gjelder så langt vedtektene ikke regulerer forholdet.

§ 19 Tilkobling til ladeanlegget av andre enn sameieparter

Seksjonseiere i boligsameiene Lassonsgate 2-4-6, Lassonsgate 8-10 og Løkkegangen 1-3, og andre som eier/disponerer p-plass i garasjeanlegget, men som ikke er parter i ladesameiet når dette stiftes, kan koble seg på ladeanlegget til den prisen ladesameiets styre fastsetter. De blir ikke parter i sameiet.

§ 20 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, ulovlig bruk og brudd på ordensregler gitt i medhold av § 11.

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å tre ut av sameiet. Styret kan også frakoble vedkommende strømuttak for lading av el-kjøretøy fra ladeanlegget. Advarselen skal opplyse om at dette kan bli konsekvensen av vesentlig mislighold.

Hvis noen som har koblet seg på ladeanlegget uten å være parter i sameiet, jf. § 19, til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder plikten til å betale felleskostnader etter § 14, gjelder § 20 andre avsnitt andre og tredje setning tilsvarende.

BESKYTTET

*****

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 26.september 2006

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Orden

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

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7. Felles signalanlegg

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

§ 8. Energisparing

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 10.Brudd på husordensreglene

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

§ 11.Erstatningsansvar

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

V E D T E K T E R

FOR

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

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

Endret på ordinært årsmøte 04.03.2020, 10.03.2021, 24.04.2023 og 27.05.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) rengjøring av kjøkkenvifte

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

l) styring av gulvvarme i sin helhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

(3) Som styremedlem velges fysiske personer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

8. Årsmøtet

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

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Munkedammen Arkitektkontor AS
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Dato: - 2 FEB. 2010

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

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

Ferdigattest - Lassons gate 2 - 4 - 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

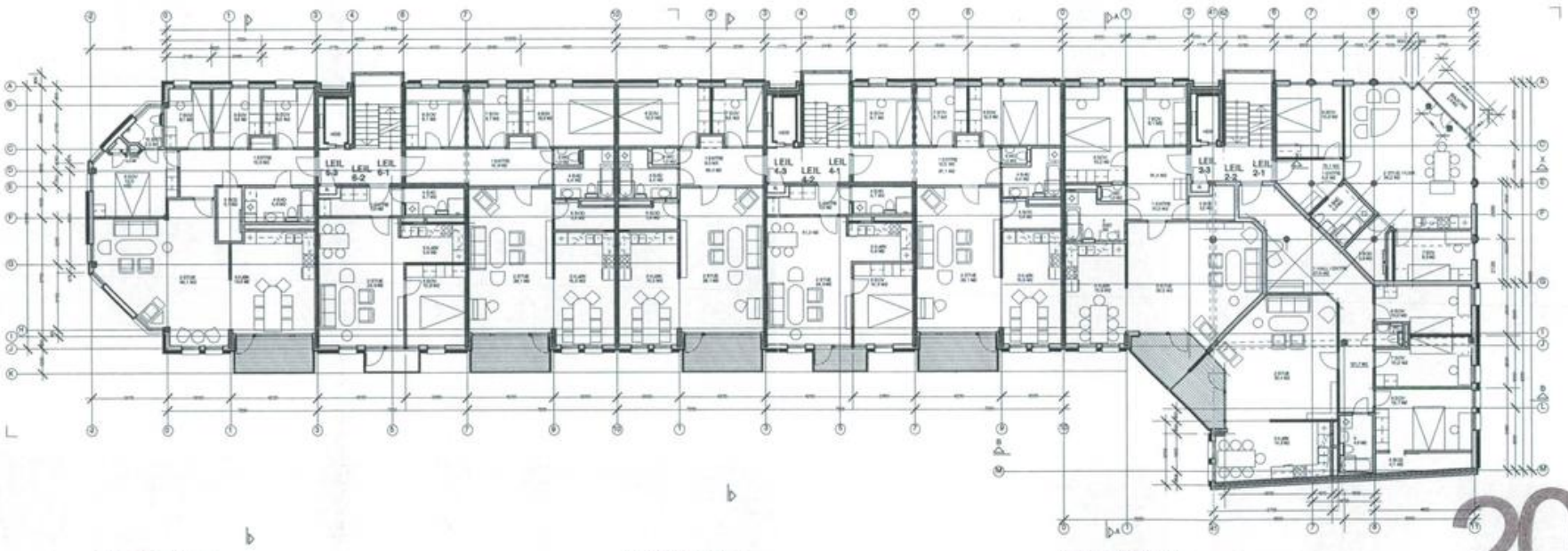
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

D-04-05-06



LASSONS GATE 6 LASSONS GATE 4 LASSONS GATE 2

20

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

PEAB AS
BOLIGPROSJEKT VESTBANEALLÉEN

LASSONS GATE 2+4+6

PLAN 3.-5. ETASJE M 1:200

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Neas ASA
P.b. 183
1325 LYSAKER
neas@neas.no

Dato: 01102008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200801284-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Silje Grevle Ottesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LASSONS GATE 2	Eiendom:	209/477
Tiltakshaver:	Vestbanealleen AS	Adresse:	Postboks 2044 Vika, 0125 OSLO
Søker:	Neas ASA	Adresse:	P.b. 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - LASSONS GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Vestbanealleen AS, Postboks 2044 Vika, 0125 OSLO, atle@akerprosjekt.no

TINGLYST
DAGBOKNR.: 40320
24 JUN 2005
OSLO SKIFTER- OG BYSKRIVEREMBETT

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**209**	**477**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn		
984 661 177	Norges Statsbaner AS	Hjemmelshaver	
979 621 795	Vestbanealleen AS	Fester	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	56		14	B	51		27	B	51		40	B	122	
2	B	64		15	B	97		28	B	97		41	B	73	
3	B	96		16	B	118		29	B	83		42	B	91	
4	B	114		17	B	111		30	B	51		43	B	122	
5	B	51		18	B	97		31	B	97		44	B	73	
6	B	97		19	B	96		32	B	96		45	B	91	
7	B	114		20	B	83		33	B	111		46	B	122	
8	B	51		21	B	51		34	B	70		47	B	73	
9	B	97		22	B	97		35	B	121		48	B	83	
10	B	114		23	B	83		36	N	97		49	B	95	
11	B	51		24	B	51		37	B	91		50	B	73	
12	B	97		25	B	97		38	B	122					
13	B	114		26	B	83		39	B	91					
SUM BRØK		1116		SUM BRØK		1115		SUM BRØK		1178		SUM BRØK		1018	

SUM BRØK (TELLERE) 4427 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 40320 Tinglyst: 24.06.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8)]	Navn gjentas med blokkbokst.	
Oslo 04.03.05	For NSB AS	Nils Vangdal	Etter fullmakt
Oslo 04.03.05	For Vestbanealleen AS	Atle Reidulff	Etter fullmakt

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
209	477	477	1-50	**i Oslo kommune**

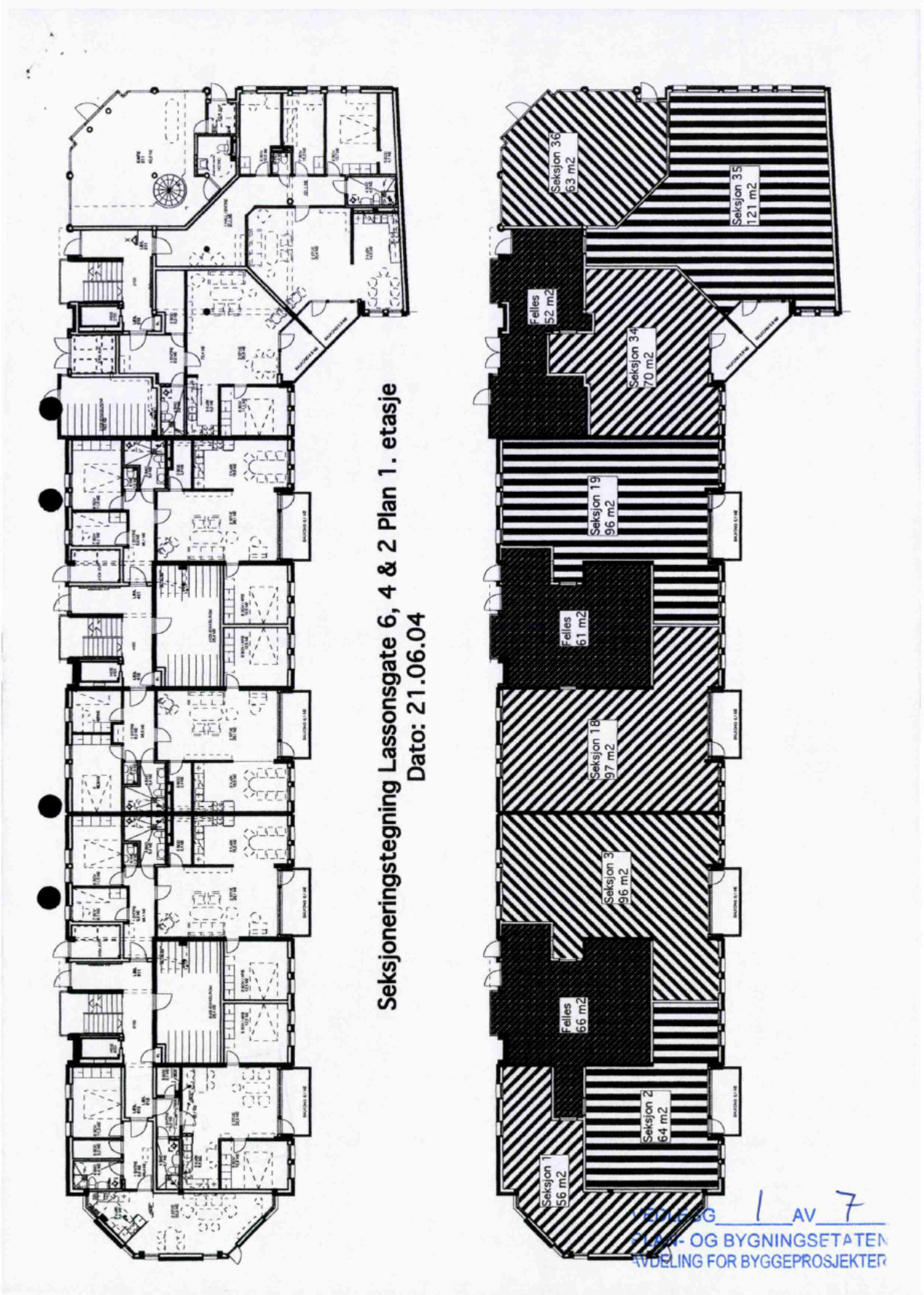
Dato	Underskrift	Stempel
22/6-05		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

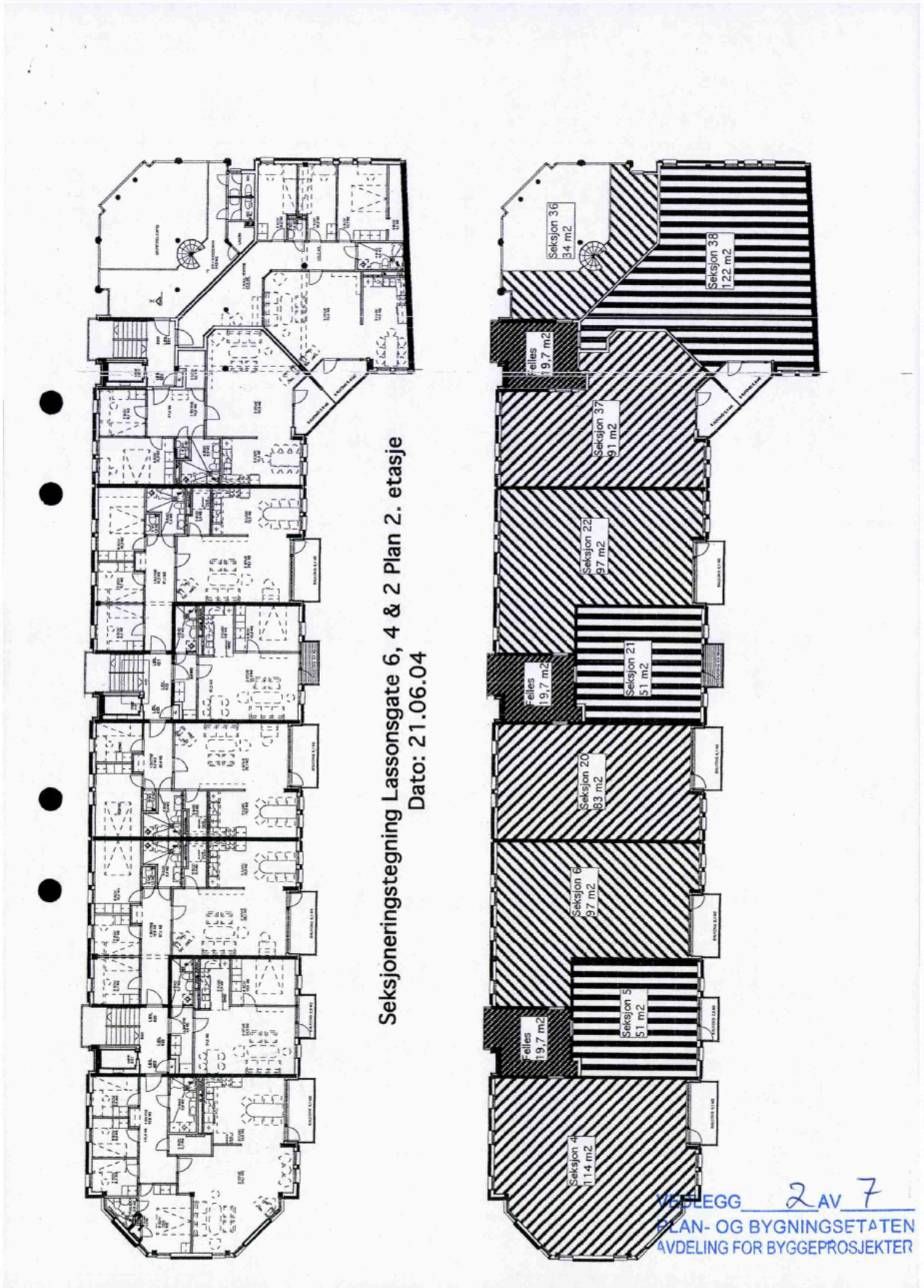
MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



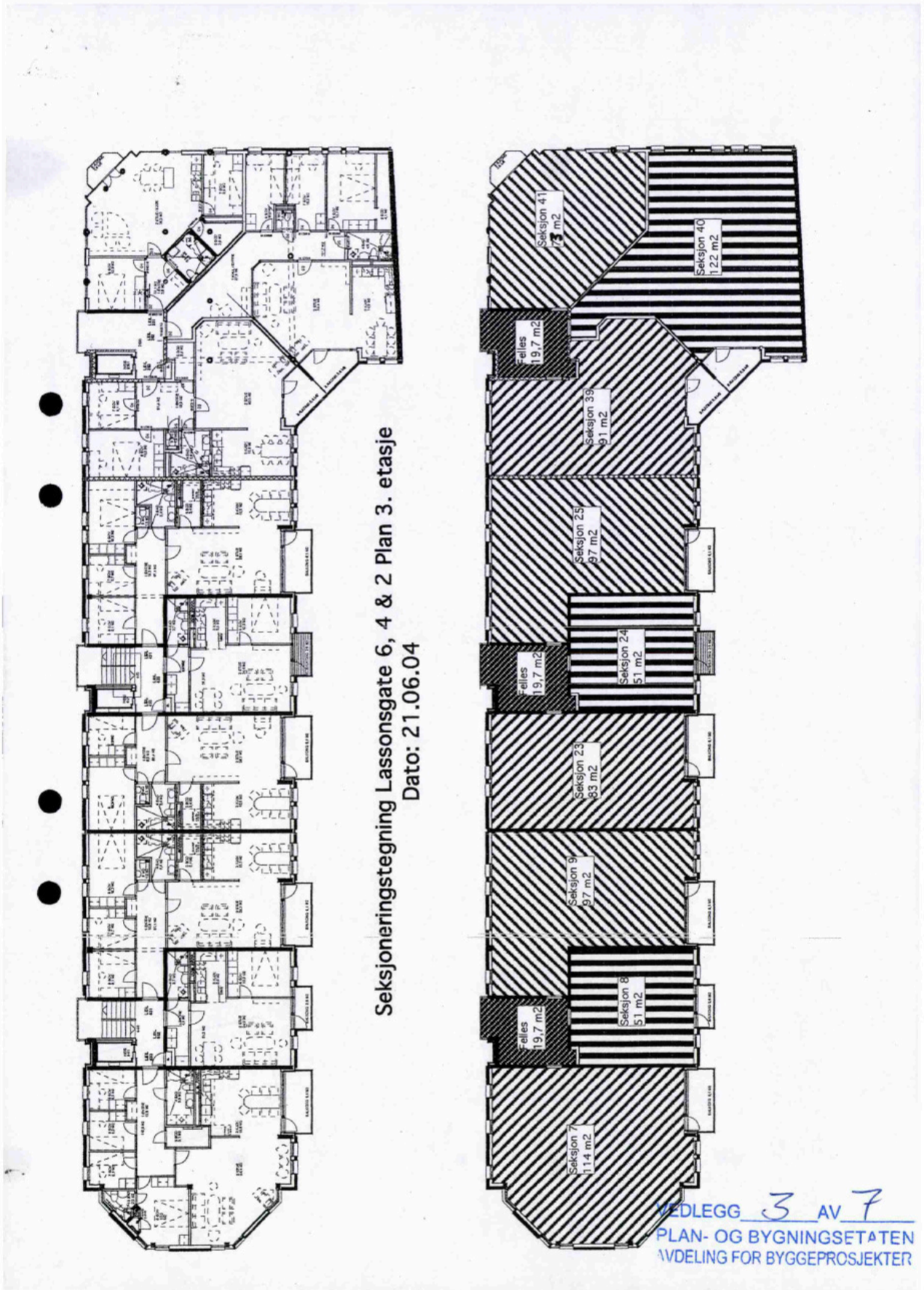
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSET..T

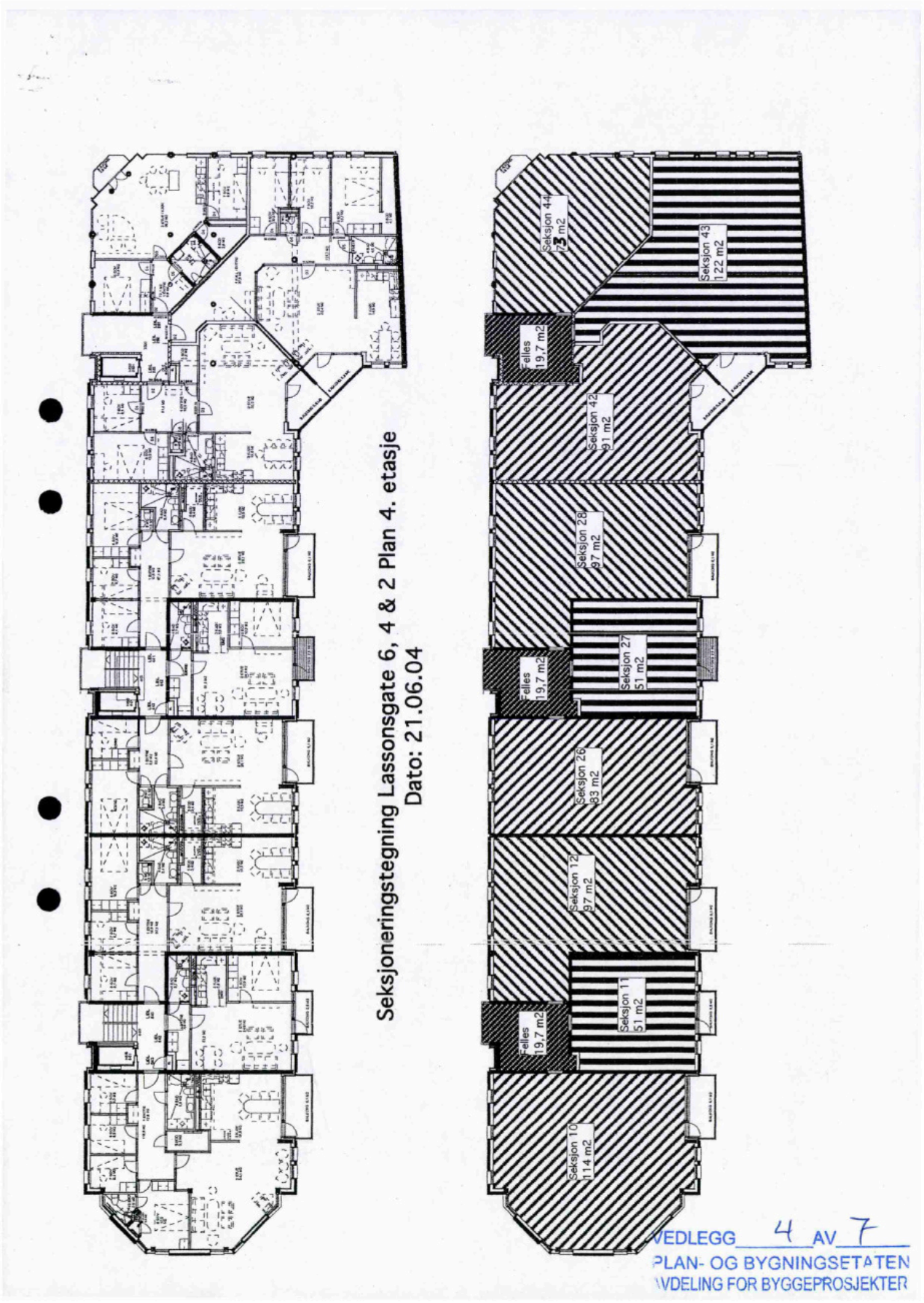


VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETAT

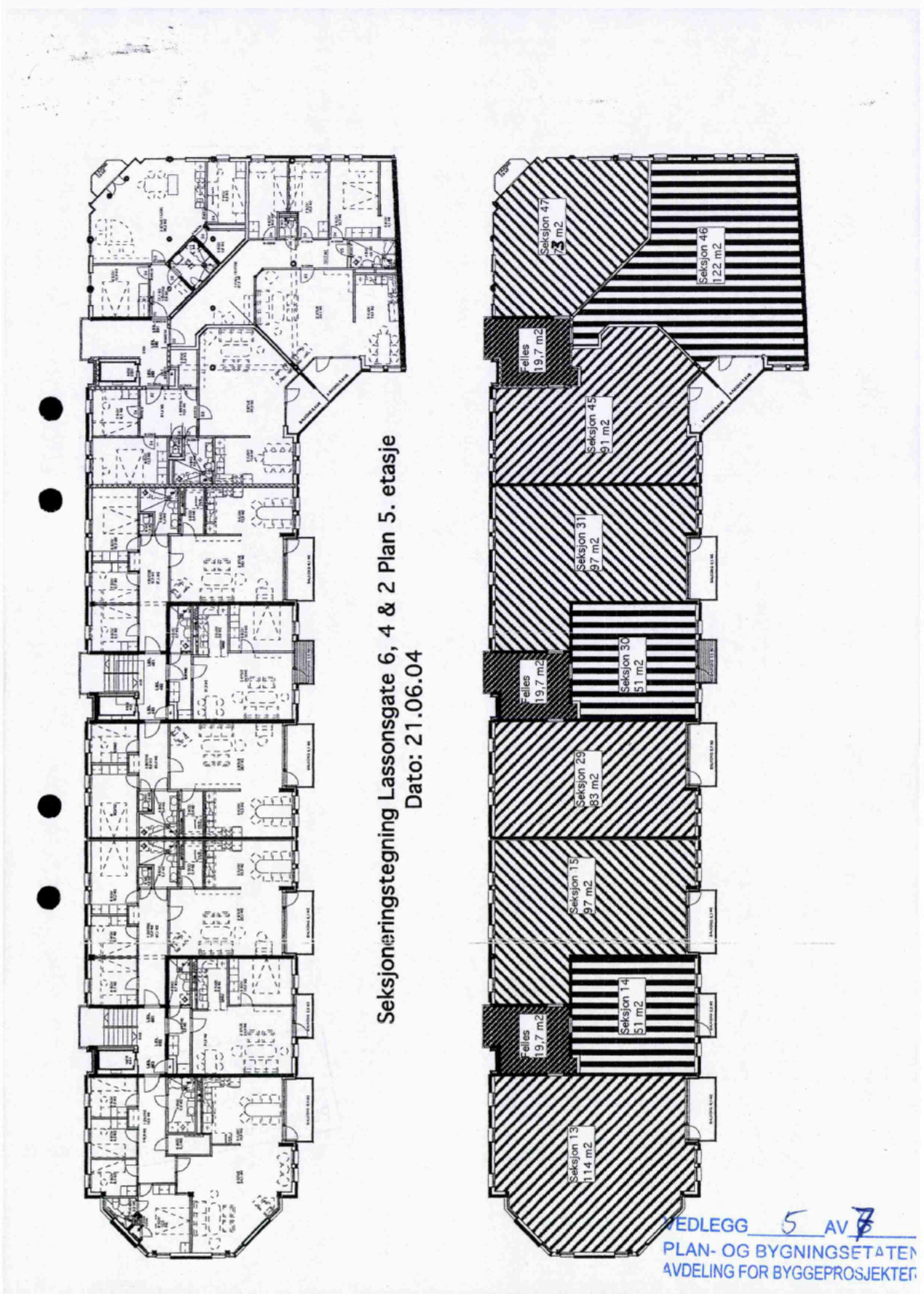

Seksjonering stegning Lassonsgate 6, 4 & 2 Plan 3. etasje
Dato: 21.06.04
Seksjon 41
3 m2
Seksjon 40
122 m2
Felles
19,7 m2
Seksjon 39
91 m2
Seksjon 25
97 m2
Seksjon 24
51 m2
Felles
19,7 m2
Seksjon 23
83 m2
Seksjon 9
97 m2
Seksjon 8
51 m2
Felles
19,7 m2
Seksjon 7
114 m2
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



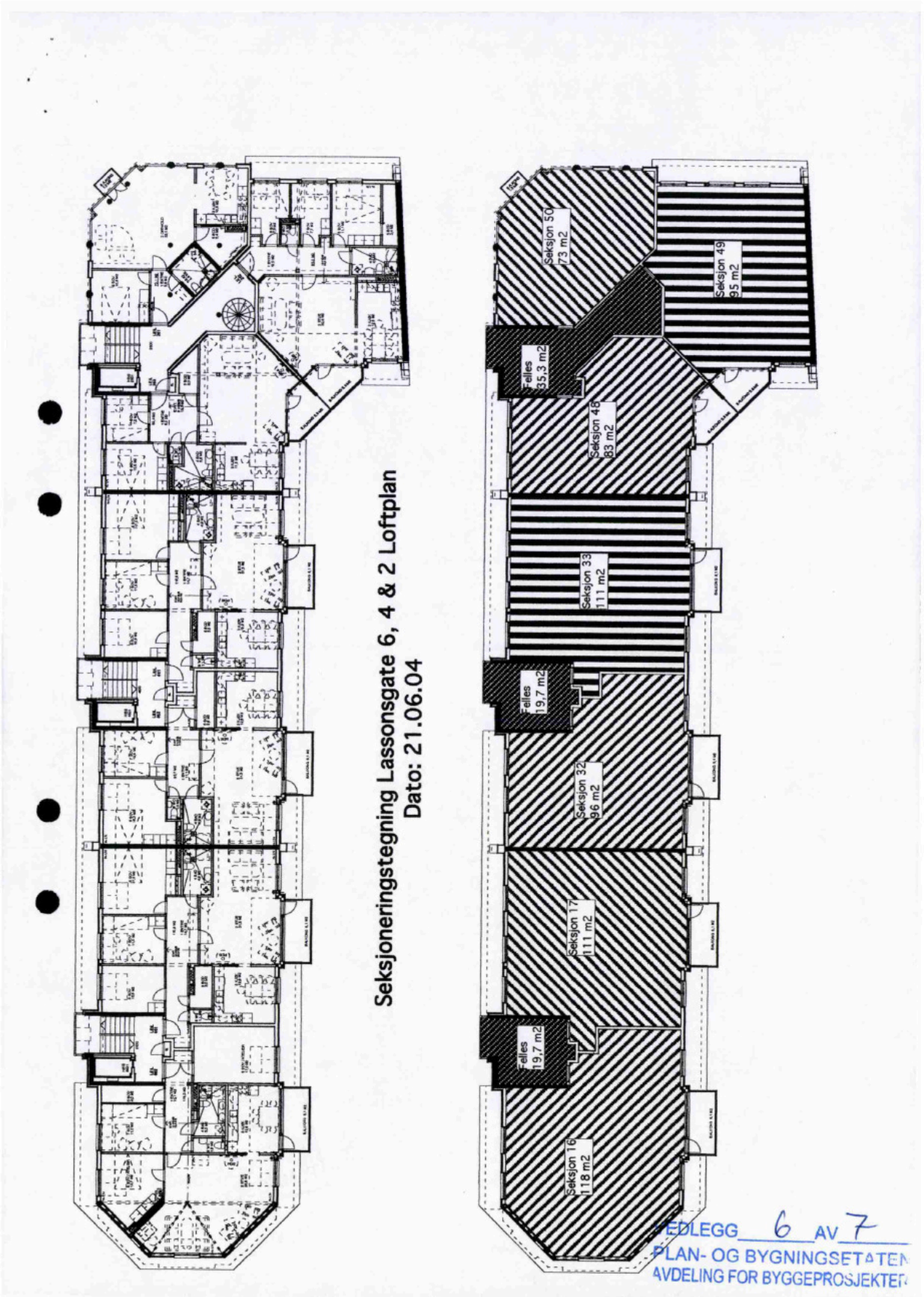
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

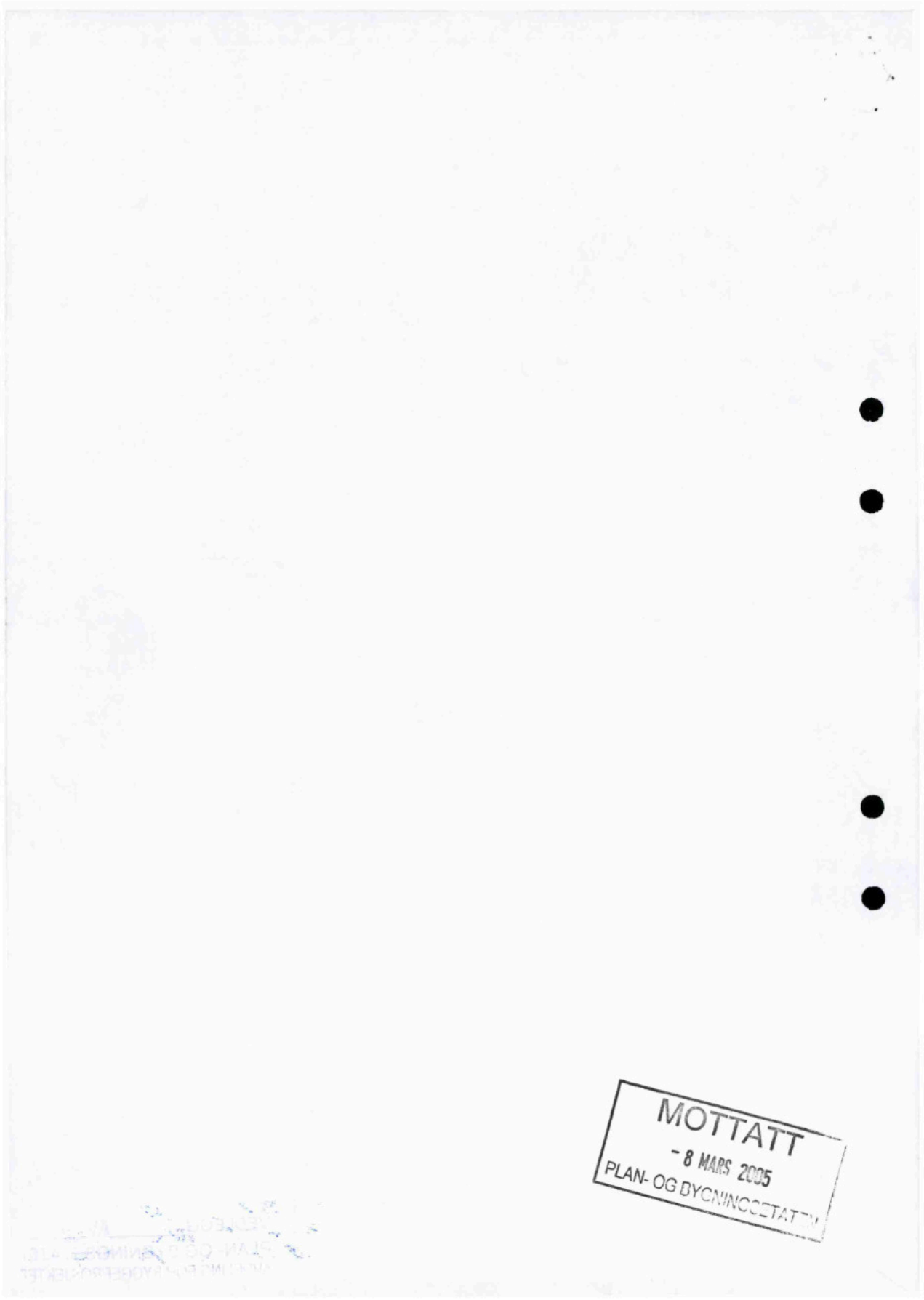


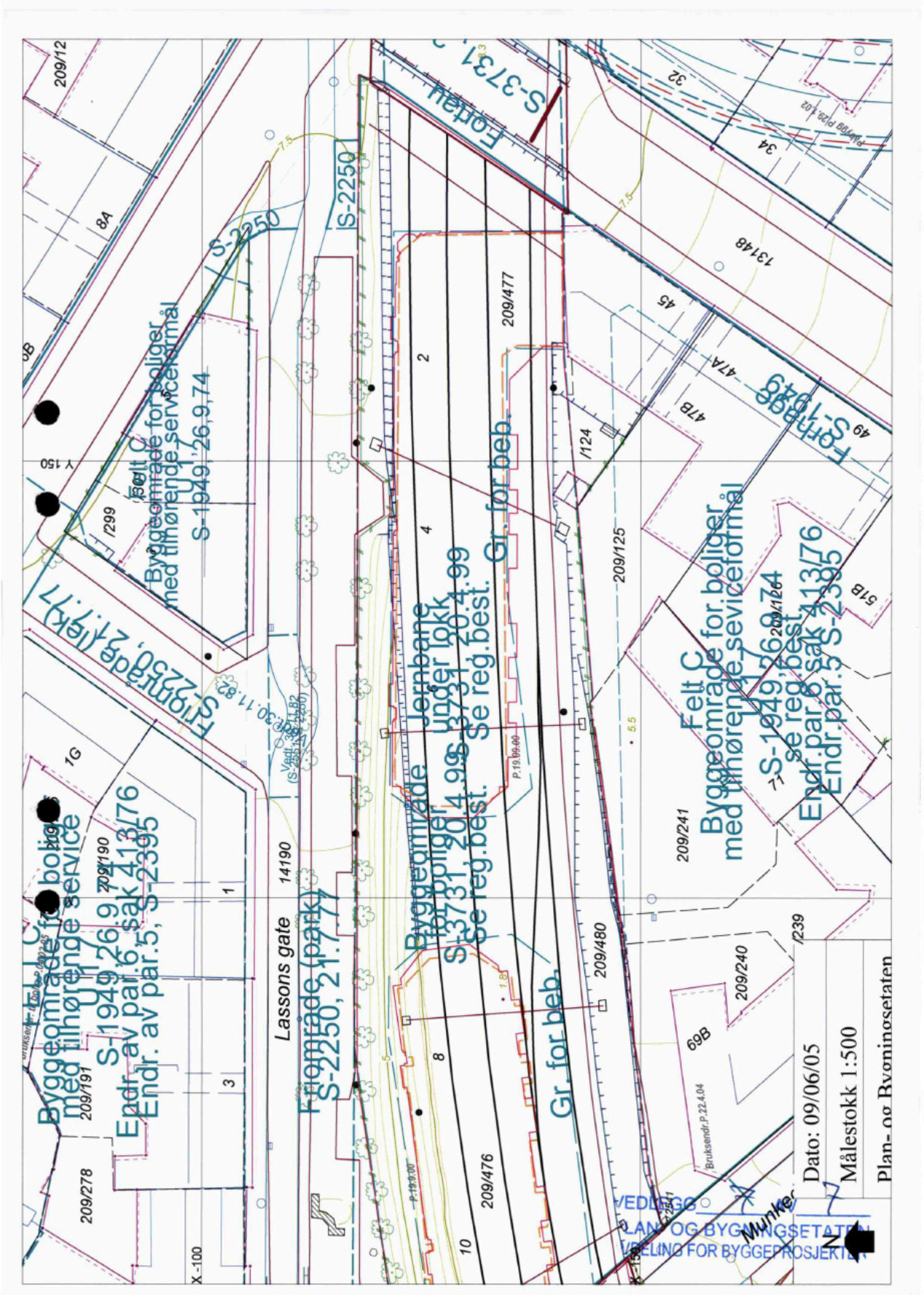
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
- 8 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETAT


Lassons gate
Fellesområde (park)
S-2250, 21.7.77
Gr. for beb.
Jernbane
Bygg.område for boliger
med tilhørende service
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, sak 413/76
Endr.par.5, S-2395
Felt C
Bygg.område for boliger
med tilhørende sevicef.mål
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Endr.par.6 sak 413/76
Endr.par.5 S-2395
Dato: 09/06/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDTAK FOR BYGGEPROSJEKTET
Munkerud
N

FESTEKONTRAKT

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

Mellom

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

og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- - -

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

Oslo, den 9.11.2000

NSB BA
Eiendom Øst

NSB BA EIENDOM

PEAB AS

Staten v/Jernbaneverket
Jernbaneverket
Region Øst

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

Per Gullik Horgen
Advokat

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

Jan Gudmund Aanerud
Advokatfullmektig

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

Oslo, den 29.11.2000
STATSBYGG

Vera Ellen Munkhaugen

STATSBYGG

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

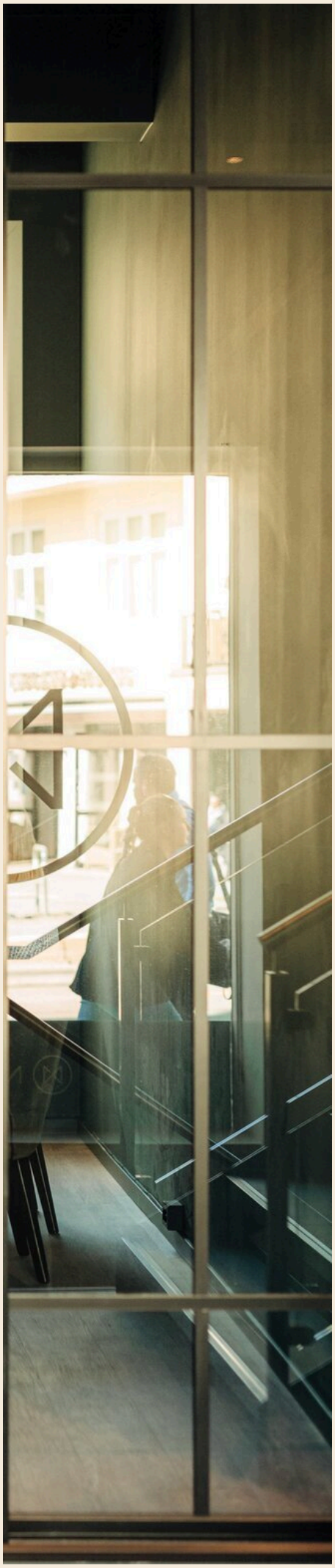
Advokat

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0361/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lassons gate 2 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 477, snr 43 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905