

Lakkegata 68B



Velkommen til

Lakkegata 68B



Salgsoppgaven produsert 30. januar 2026

Grünerløkka

Nydelig og arealeffektiv 1-roms loftsleilighet med praktisk hems! Meget sentral beliggenhet, men rolig gate! IN-ordning

Prisantydning	2 750 000,-
Fellesgjeld	713 701,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 465 081,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 823,-
BRA-i	21 kvm
Totalt BRA	21 kvm
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890
Ansvarlig megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lakkegata 68B. En moderne, smart og meget arealeffektiv 1-roms loftsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Grünerløkka - rett ved Sofienberg og Botanisk Hage. Her bor du stille og rolig til, samtidig som du bor med nærhet til alt Løkka har å by på. Leiligheten ble bygget ut i 2005 og holder en gjennomgående god standard.

Høydepunkter:

- Praktisk planløsning og hems - plass til 140 madrass
- Moderne standard
- Lyst og pent kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Vinduer fra 2025
- Ingen forkjøpsrett
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Kjellerbod med gulvareal på 6m^2
- Ved innfrielse av fellesgjeld vil felleskostnader per måned bli 3.671,-
- Pent opparbeidet bakgård
- Kort vei til "alt" du måtte trenge
- Trikk og buss like ved leiligheten

Arealer og innhold

BRA-i:	21 kvm
Totalt BRA:	21 kvm

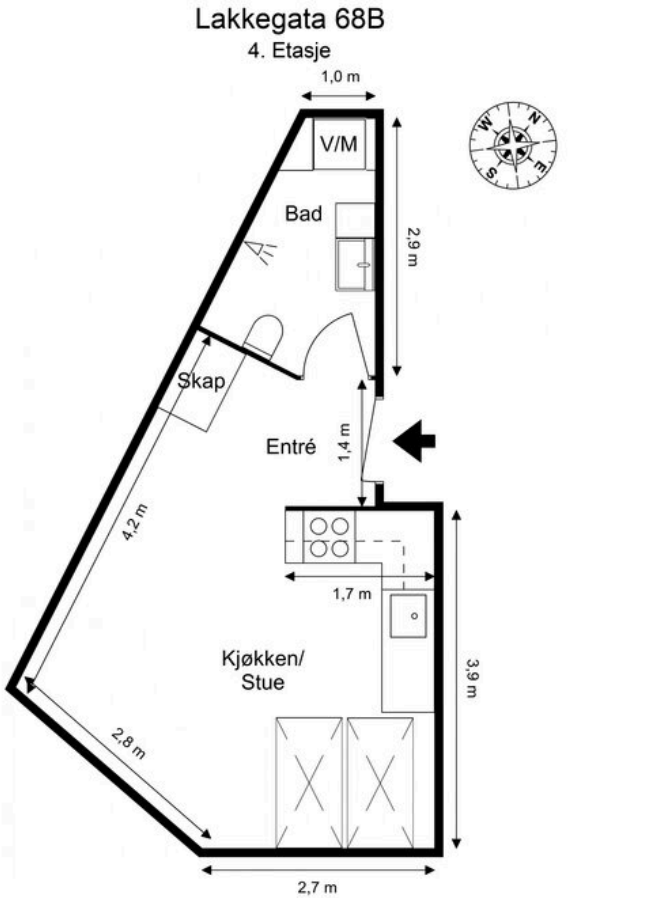
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken og stue. I tillegg er det en hems over entréen hvor nåværende eier har hatt seng.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med et målt gulvareal på ca 6m^2.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








Michelin
"expensive taste"...
SMEG


SMEG


SMEG
14:55

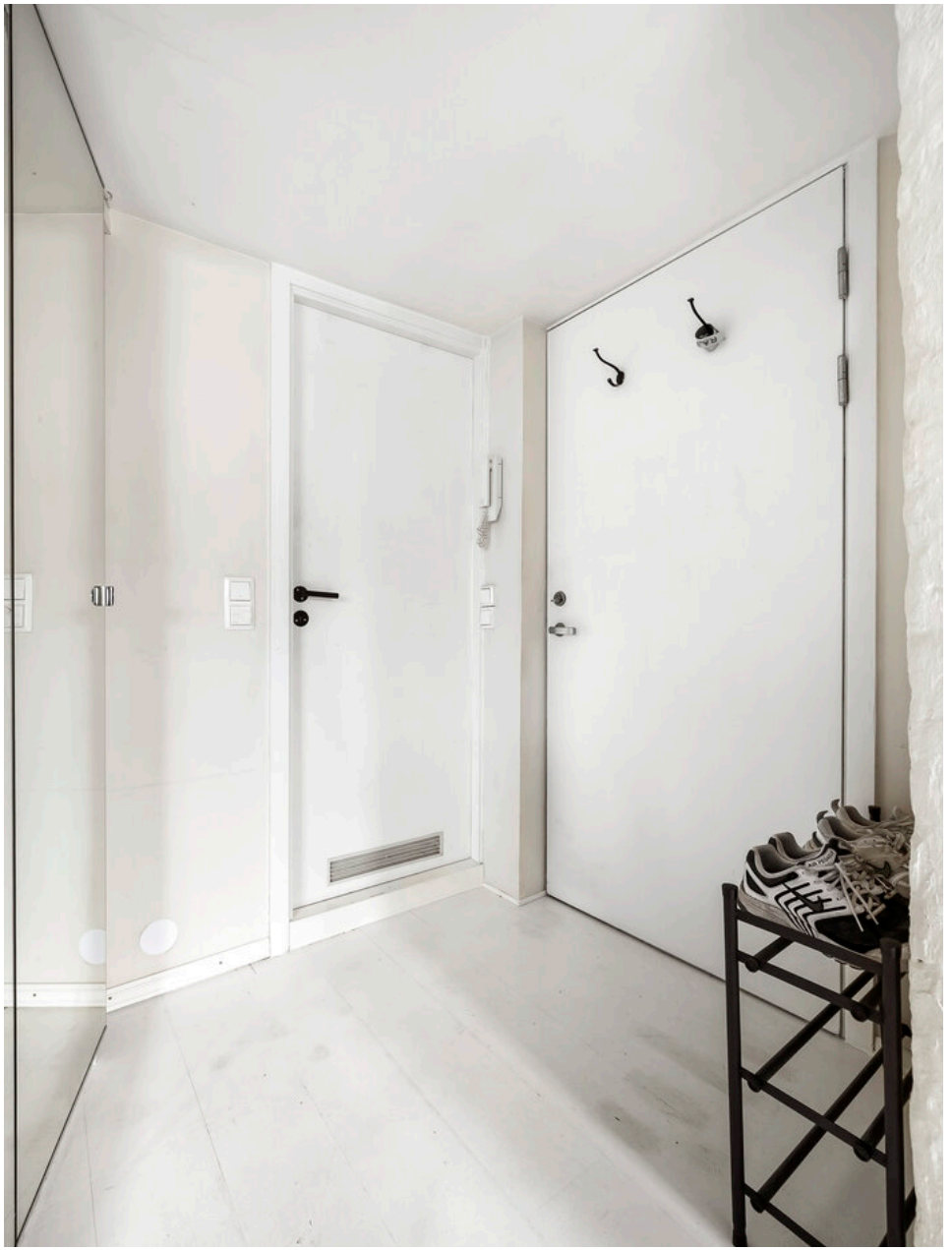


"expensive taste"














BJERKLIND
Murercompaniet AS


THE BODY SHOP
DU GLEMMER ALDRI DIN FØRSTE...
139,-

Informasjon

Lakkegata 68B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0232/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lakkegata 68B, 0562 OSLO
Gnr 229, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 401 i Lachmanns Borettslag, org.nr. 989207458

Selger
Lars Skamfer

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
713 701,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 463 701,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 465 081,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 474 581,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 21 kvm
Totalt BRA: 21 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal er 24m². I tillegg er ALH (arealer med lav himlingshøyde, altså hems) 3m². I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med et målt gulvareal på ca 6m².

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken og stue. I tillegg er det en hems over entréen hvor nåværende eier har hatt seng.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med et målt gulvareal på ca 6m².

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille, grunnet at det registreres et høydeavvik samt bruksmerker på gulv.
- Kjøkken, overflater og innredning, grunnet at det er en skade i platetopp, subbing av enkelte skuffefronter og noe fuktsvelling på nedre del av fronter under oppvaskkum.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder og stoppekran fungerte ikke som tiltenkt til kjøkken.
- Varmtvannsbereder, grunnet alder og tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.
- Bad, sanitærutstyr, grunnet løs armatur til servant samt løst oppheng til håndusj.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad, overflater, grunnet løse/manglende veggfliser i dusjsone kan ved dusjing gjøre at det oppstår fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Parkering

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

2025:

- Byttet takvinduer i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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, av faglært. Nye vinduer nov/des 2025 Berg Byggeservice AS.

For øvrig se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:

- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget).
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 823,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, access control, vaktmesteravtale, forretningsfører, regnkap og revisjon, felles bygningsforsikring, drift og felles vedlikehold.

Ved innfrielse av hele fellesgjelden vil felleskostnader per måned bli 3.671,-.

Andre utgifter

Utover felleskostnader påløper det kostnader til innboforsikring, tv/internett og eget strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 632 297,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 529 187,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.
Lachmanns Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989207458, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 229/77.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 713 701,-pr. 19.01.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207400998
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 9 157 337,23
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av

felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Innbetaling kan skje to ganger i året; 30. mai og 30. november. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 74.548,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes. Det vil bli fakturert et dugnadsgebyr på kr 600,- dersom ingen representant for andelen møter opp på dugnad.

Dyrehold

Styreleder har opplyst at dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79637591

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 338 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under oppsatt 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

Velkommen til Lakkegata 68B! Leiligheten ligger tilbaketrukket i en rolig gate. Meget sentral, rolig og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka/ Sofienberg, rett ved Botanisk hage. I nærområdet finnes alt av fasiliteter og servicetilbud som forretninger, dagligvare, kaféer, restauranter, treningssentre og offentlig kommunikasjon.

Kun få minutters gange til Markveien, hvor det blant annet finnes et utvalg av nisjeforretninger, fortauskafeer og restauranter, samt vinmonopol. Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekafeer, markeder og små, spennende forretninger. Det er også flere dagligvarebutikker rett i nærheten.

Av populære steder på Grünerløkka nevnes blant annet Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret og The Nighthawk Diner. Fra

Grünerløkka er det kort gange til Vulkan, med Smelteverket (Nordens lengste bar), Døgnvills gourmetburgere, samt Mathallen. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet.

Kort vei til flere trivelige grøntområder som Botanisk hage, Kubaparken, Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Tøyenparken og Sofienbergparken.

Godt offentlig transporttilbud med både trikker og busser rett i nærheten. I tillegg er det ca. 10 minutter gange til t-banen på Tøyen. Grunerløkka ligger dessuten ca. 15 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger ferdigattest for blokk - vesentlig endring/reparasjon datert 12.04.2013.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innr. vannklosetter datert 10.08.1936.
Det foreligger ferdigattest for innvendige forandringer datert 12.07.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Trondheimsveien 19 A-B - fasadeendringer, ny inndeling av leiligheter og oppgradering og installasjon av tekniske anlegg. Saksnummer: 202515701. Arbeidet vil ikke ha direkte innvirkning på leiligheten, men det kan medføre til noe byggestøy i byggeperioden. I forbindelse med byggearbeidet er det brakker i gaten (kan sees på bilde i Finn-annonsen). Disse fjernes når arbeidet er klart.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at

eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1,45% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 12 500 for grunnpakke, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 23 445,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 30. januar 2026

Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Lakkegata 68B

Lakkegata 68B
0562 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890

BRA: 21 m^2
BRA-i: 21 m^2

Rapportdato: 28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	1	0

Supertakst

GNR: 229 BNR: 77 ANR: 401

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Lakkegata 68B
0562 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39434

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG3: Løse/manglende veggfliser i dusjsone.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik målt etter NS3600:2025.
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på innredning, skade i platetopp, subbing av enkelte fronter.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, stoppekran til kjøkken fungerte ikke som tiltenkt, vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade.
Varmtvannsbereder: Luke i vegg sovehems	TG2 gis grunnet alder, manglende avrenning eller alternativ kompenserende løsning ved lekkasje.
Varmtvannsbereder: Kjøkken	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet løst armatur, ikke etablert noen drensåpning fra innebyget sisterne.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Skamfer**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lakkegata 68B, 0562 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	77	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	401	Leilighetsnr:	H0401		

Byggeår: **1890** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + kjeller. Leilighetens standard er fra 2005 da det ble utført en loftsutbygning. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste/laveste takhøyde måles til å være ca 3,47-1,21m i stue/kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,07m i entre.
Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Byttet takvinduer i regi av borettslaget. Kontakt styret for mer info.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**21**	**21** Romfordeling: Entre, bad, kjøkken, stue.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**21**	**21**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	24	21	3
Totalt m²	**24**	**21**	**3**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod med et målt gulvareal på ca 6m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet lav takhøyde (under 1,9m).

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takvinduer fra 2025 (opplyst av eier) Innerdøer med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Løst dørhåndtak til bad.	

6.2 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

TG2:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 65mm over hele rommet og ca. 30mm over 2 meter.

TG1:
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres bruksmerker på overflate.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Beskrivelse:
På befaringstidspunktet ble det ikke avdekket større svikt i konstruksjonen.
Tilstandsgrad er satt iht. NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Fuktsvelling på nedre del av fronter og i bunnskap under oppvaskkum.
Skade i platetopp.
Subbing av enkelte skuffefronter.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2005 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/platetopp funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Justering av skapfronter anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.
Rens av filter anbefales jevnlig for å oppnå optimal sug i ventilator.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Bad: 2,56-1,10m
Entre. 2,07m
Stue/kjøkken: 3,47-1,21m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er montert i sovehems og i kjøkken/stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2026.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i forbindelse med loftsutbygningen i 2005.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i forbindelse med loftsutbygningen i 2005.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt til kjøkken .
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke ved sovehems.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for vannrør uten tett skap.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre stoppekran til kjøkken for å sikre at man kan stoppe vannet om en lekkasje skulle oppstå.
Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
El- anlegget oppgradert i 2005.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.9 Varmtvannsbereder: Luke i vegg sovehems

Plassering bereder	
Sovehems.	
Fundament	
Fundament til himling entre.	
Årstall	
2005	
Størrelse	
Ca 80 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
Ca 30 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i takvindu.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20cm og flis på vegger 3x3mm. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra 2005 i forbindelse med loftutbygningen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG3:
Løse/manglende veggfliser i dusjsone kan ved dusjing gjøre at det oppstår fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Dør er plassert i våtsone. Fuktskader på dørlister.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres utett i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder for utbedre løse/manglende veggfliser.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Kostnadsestimat overflater **20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 120cm og glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Servant med ukjent materiale og ettgreps armatur som er svingbart. Rundt speil på vegg med lys. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Løs armatur til servant samt løst oppheng til håndusj.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste armatur tilstrekkelig anbefales.
Utskiftning av oppheng til håndusjarmatur anbefales.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drenisspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er ikke tatt på ideelt sted mot våtsone men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

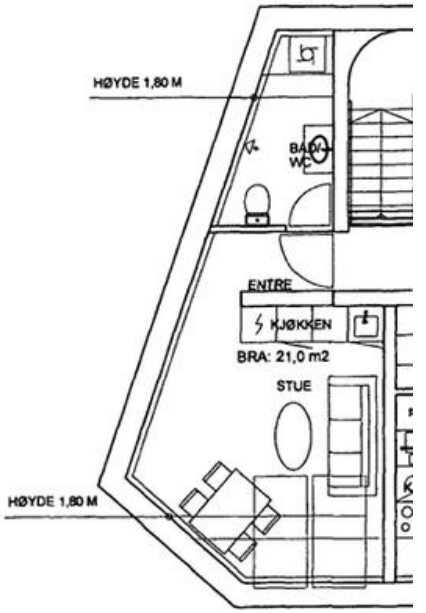
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skamfer, Lars	9578-5993-4-3985435	2026-01-29 23:58:27

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
29. jan. 2026

Oppdragsnummer
18-0232/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lakkegata 68B, 0562 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Lars Skamfer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 873925
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer nov/des 2025 Berg Byggeservice AS

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0232/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skamfer, Lars	**2026-01-29**

Identifikasjon

bankID Skamfer, Lars

Signicat

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

Lakkegata 68C

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**1 min** 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**4 min** 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**6 min** 0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**23 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**3 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**11 min** 0.9 km

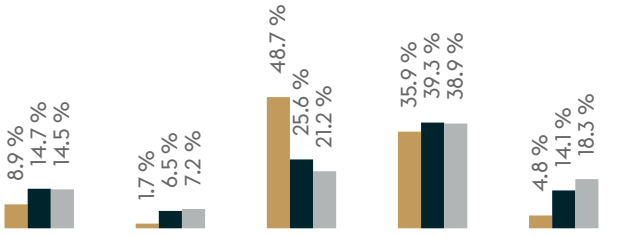
Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	**3 min** 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**4 min** 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.3 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (... 88 barn	**6 min** 0.4 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak	1.553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lakkegata skole	2 min
Hersleb skole	3 min
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Opplysninger fra

Borettslaget

Vedtekter for Lachmanns Borettslag

vedtatt på generalforsamling
den 20.12. 2005

Endret på
ordinærgeneralforsamling
29.05.2013

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Lachmanns Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett I de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

(2) Fysiske personer kan være andelseier i borettslaget. En person kan ikke eie mer enn en andel I borettslaget. Fra dette gjelder unntak som nevnt i Burettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eige opp til 20 % av andelene i borettslaget.

(3) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett tit å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt I 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.
(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører etbehandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos foretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos foretningsfører.

§ 5. **BORETT**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Vedrørende fremleie vises det fir Burettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven som minimumskrav.

§6 PANT

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på 2 ganger folketrygdens grunnbeløp(2 G) eller det til en hver tid høyeste beløp som forgår av lovgivningen.

§ 7. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Foretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer verges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som verges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret verger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes for utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 8. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede verger styret en møtereder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og at styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 9. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en foretningsfører. Avtaler om foretningsførsel blir gjort av

styret.

§ 10. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 lager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker for generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte for innkallingen blir sendt.

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
a) Opptaking av navnefortegnelse.
b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 12. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og rnøtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 13. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

(4) 1 årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager for den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn has forretningsfører.

§ 14. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av foretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager for den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

§ 16. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

§ 17. KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf burettslaglova § 1-6.

§ 18. DUGNAD

Det vil bli fakturert et dugnadsgebyr på kr 600,- dersom ingen representant for andelen møter opp på dugnad.

Husordensregler for Lachmanns Borettslag

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av beboerne etter borettslagets nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom og ganger skal utføres av beboere skal dette skje etter vaktlister satt opp i tråd med borettslagets bestemmelser.

7. Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører omgående.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Beboere plikter å innhente styrets tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen ballkong, plikter beboere å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing tillates ikke.

Andelseierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre de har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5953
LACHMANNS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5953

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed 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. 5953 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5953 Lachmanns Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Styrets årsrapport

2024-2025

SAKER:

PUNKT 1 SPRINKLERANLEGGET: Styret har endelig funnet firma til å utføre fast lovpålagt årskontroll og rette nødvendige avvik. Norsk Sprinklerteknikk hadde ikke mulighet til å påta seg oppdraget. De henviste videre til KS sprinkler, som nylig har byttet navn til Mana vvs, som kunne gjøre det. Noen punkter har blitt rettet. Det ble gjort en ny gjennomgang av anlegget der firma som laget FG rapport gikk gjennom bygget sammen med Mana vvs for å tydeliggjøre hva som skulle utbedres videre. Siste er at nytt Mana vvs og samarbeidspartner skal gi pristilbud på det som gjenstår, som kan gjøres.

PUNKT 2 BRANNVARSLINGSANLEGGET Fungerer som normalt og er oppdatert. De siste punkter ble rettet dette året av svakstrømfirma.

PUNKT 3 FIRMA AVTALER Sommer 2024 opplevde vi at Coor vaktmesterfima ikke utførte jobben som normalt, i flere måneder ble flere punkter i avtalen ikke fulgt opp, Det viste seg at Coor hadde vikarer og mye sykmeldte. Dette sammen med flere lignende opplevelser tidligere, førte til at styret sa opp avtalen. Det var 6 måneders oppsigelses tid. Etter forhandling med Coor ga de oss to måneder gratis vaktmestertjeneste som kompensasjon. Etter gjennomgang av flere aktuelle vaktmesterfirmaer fant vi et nytt som virket bra, de startet 15.1.2024. Avtalen har nå 3 måneders oppsigelsestid.

PUNKT 4 HMS HMS runde utført 1.3.2024, info om andelseieres HMS ansvar sendt på vibbo 25.2.2025, hms runde utført 4.3.2025

PUNKT 5 FORSIKRINGSSAKER Det er meldt inn en vannlekkasje fra varmtvannsbereder i en leilighet den 18.1.2025. I den forbindelse ble det tydelig hvilke vedlikeholdsansvar som gjelder for andelseier. Andelseier har ansvar for vedlikehold av varmtvannsbereder. Dette går under vedlikehold paragraf § 5-12. i borettslagsloven. Prosedyre blir at skaden meldes til Borettslagets forsikring, og de avgjør om det dekkes. Skaden ble dekket av borettslagets hus forsikring men egenandelen ble pga. vedlikeholdsansvaret betalt av andelseier. Det ble i denne sammenheng sendt inn ekstra info på VIBBO om vedlikeholdsansvaret av varmtvannsbereder. Det ble bedt om at alle sjekker sine varmtvannsberedere som muligens kan trenge vedlikehold.

PUNKT 6 TA I BRUK VIBBO. Styret registrerer at VIBBO blir brukt som første kommunikasjonskanal mellom styret og andelseiere, dette er bra. Styret ønsker likevel at vibbo blir hyppigere besøkt direkte når det kommer varslinger fra styret. I det siste har styret tatt i bruk tekstmeldinger som ekstra varsel om at det er lagt ut info på vibbo. Dette for å prøve å nå ut til alle.

PUNKT 7 RADONMÅLINGER Oppfølging av de 3 leiligheter der det ble målt radon over 100 og under øvre grenseverdi på 200 becquerel per kubikkmeter luft (Bq/m3). Siden verdiene ligger under øvre grense, er tiltak etter råd fra fagkyndige økt lufting og tetting med fugemasse der det lar seg gjøre. Dette har blitt gjort i gjeldende leiligheter av andelseiere selv etter beste evne. Nye målere ble satt ut 13.2.2025, for å se om dette gir resultater.

PUNKT 8 GRAFFITI litt Graffiti på porten og mur ved porten. Etter råd fra Jernia kjøpte vi maling og spray og dekket over dette selv.

PUNKT 9 ØKE FELLESUTGIFTER Fra 1.1.2025 ble felleskostnadene satt opp. Grunn: generelle prisøkninger på varer og tjenester i samfunnet, fortsette å styrke borettslagets økonomi, være forberedt på eventuelle nye vedlikeholdskostnader og prosjekter i fremtiden. Dette er en vurdering som vil tjene borettslaget på sikt. Dette ble også anbefalt av regnskaps avdelingen i OBOS som borettslaget er tilknyttet.

PUNKT 10 INITIATIV OPPGRADERING AV GATETUNET fra Lakkegata 75, om deres initiativ: 30 oktober hadde de en spørreundersøkelse om ideer til saken. Dette publiserte styret på vibbo. Initiativet dreier seg om å samle naboene til a fremme sak for Oslo kommune om oppgradering av gatetunet fra Lakkegata skole til Grabein bar.

De har også en Instagram konto LAKKEGATA KOLLEKTIVET som man kan følge. Styret vurderer dette som et veldig gunstig tiltak til stor fordel for borettslaget.

PUNKT 11 SAMEIET SOFIENBERG/UTSKIFTING AV GJERDE Gjerdet ble malt på borettslagets dugnad, på vår side. Som avtalt med sameiet Sofienberg året før.

PUNKT 12 OBOS NØKKEL. Digital nøkkel til porten og de to oppgangsdørene fungerer fortsatt bra. Styret hadde et pristilbud inne på å installere dette på kjellerdør også, da det kunne fungere godt ifm avtaler med firmaer etc. Dette viste seg å bli dyrere enn forespeilet, da det måtte trekkes nye kabler for dette. Styret bestemte å droppe det. Det har fungert med fysisk møte og /eller sette opp kjellerdør i forbindelse med møtene. Styret skal kjøpe inn en ekstra fysisk nøkkel som kun er styrets eie til de tilfeller der det er nødvendig å låne ut nøkkel.

PUNKT 13 GENERELLE ARBEIDSOPPGAVER styret har som normalt tatt seg av generelle oppgaver som er styrets ansvar, svare på spørsmål fra beboerne, være tilgjengelig ved behov, håndtere misforståelser, oppfølging av vaktmester, behandle innkomne fakturaer, Innhente ulike pristilbud, så langt som mulig finne ulike tilbud til sammenligning. Styret har fokus på å holde kostnader i borettslaget lave og ser etter muligheter for innsparing. Styret har hele tiden som langsiktig mål å styrke borettslagets økonomi. Antall styremøter i perioden februar 2024 – mars 2025 er 8

PUNKT 14 UTLEIE. Det er p.t. 2 leiligheter utleid i borettslaget. Begge har søkt formelt om styeregodkjennelse, og blitt godkjent, og lagt til i vibbo systemet.

PUNKT 15. TYVERI I BAKGÅRDEN, det er ikke meldt inn tyveri fra bakgården dette året. Det skjedde i fjor, men før det hadde det heller ikke vært meldt inn noe som styret kjenner til. Antar derfor at oppfordring til å følge med og påse at porten er ordentlig lukket til enhver tid har virket. Det kan også hende at fjorårets tyverier var engangstilfeller og ikke å forvente.

PUNKT 16. OPPGRADERING AV STYREROMMET Den innkjøpte modulen, «vedlikeholds og bærekraft modul», styret har så smått tatt den i bruk. Planen er å legge all dokumentasjon inn der, på arbeider på bygget, og teknisk info.

PUNKT 17. STØRRE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER. Tettet sprekk (som forårsaket kaldt trekk) i fasaden i tilbygget mot bakgården, der det er boder i oppg. B. Dette var en del av pålegg fra Gjensidige, da dette var medvirkende til frost på vannrør/vannlekkasje. Arbeidet ble utfør sommeren 2024, da den type arbeid bør utføres i mildt vær. Dette er også å regne som nødvendig vedlikehold av fasaden. Styret har ingen konkrete fremtidsplaner for større prosjekter, men å få grundig dokumentert gårdens tilstand ved hjelp av Enova støtten, vil sette nytt lys på hvilke faktiske behov og muligheter gården har. Dette er som nevnt tidligere for eksempel utskifting av vinduer. Eller installere fjernvarme, varmepumpe, etc.

PUNKT 18. ENOVA STØTTE Borettslaget har fått innvilget Enova støtte til kartlegging av bygården for energieffektivisering, mulige tiltak. Et firma fra Obos prosjekt ble formidlet til oss i denne prosessen. Firmaet inspiserte bygget i 27.2.2025. I den forbindelse ble det samtidig nevnt at det er en del sprekker i fasaden, at det muligens er tid for rehabilitering av fasaden.

PUNKT 19. DUGNAD / PLANLAGT DUGNAD Dugnad gjennomført 12.5.2024.Tanken var å ha dugnad før 17.mai, for å ha det pent til da. Det møtte opp kun 1 person på dugnaden. Veldig glad for innsatsen til denne personen, ønsket selvsagt flere på dugnad. Vi hadde varslet i god tid på vibbo og på tekstmeldinger om tidspunktet. Men vi konkluderte med at det var inneklemt helg og mange hadde trolig reist bort. Vi vil vurdere dette opp mot planlegging av neste dugnad. I vedtektene for borettslaget står det for øvrig følgende: § 18. DUGNAD Det vil bli fakturert et dugnadsgebyr på kr 600,- dersom ingen representant for andelen møter opp på dugnad. Dette har ikke nåværende styre praktisert. Men vi vurderer tiltak for å få flere til å delta, og om nødvendig sette i gang denne praksisen.

På dugnaden 12.5.2024 ble det nye gjerdet malt, det ble montert og fikset på de 2 takrenne nedløpende på byggets fasade mot gatetunet. Det ble feiet og fjernet ugress på asfalten i bakgården. Handlet inn planter, Plantet ut noe nytt og luket, generelt vårstell av bakgården. Feid hele kjeller med kjellertrapp.

Ny dugnad blir før juni dette år, invitasjon blir sendt til beboerne.

PUNKT 20 STRØMBRUDD I fjor vinter opplevde vi at strømmen var borte fra bygget flere ganger i løpet av en søndag, i den verste kuldeperioden. Grunn at folk fyrte mer, brukte mer strøm, overbelastning av anlegget. Vi opplevde ikke dette denne vinteren. Styret avventer videre om det er nødvendig med tiltak her. Mulig tiltak: Elektriker uttalte at det er mulig det trengs a˚legges inn ekstra/forsterket kabel inn til bygget, ettersom strømforbruket i moderne tider er annerledes enn før. Dette er noe som må˚konfereres med nettleverandør.

PUNKT 21. SNØRASFARE FLAGG. Nye snørasflagg og montering av fester ble bestilt gjennom tidligere vaktmester. (Det er pålagt av Bymiljøetaten, at eier av bygg selv er ansvarlig for varsling) Det ene flagget ble festet på enden av bygget vårt på hjørnet, det andre ble ved en misforståelse festet på motsatt ende av nabobygget. Det bygget som har samme fasade som vårt bygg. Firma som gjorde jobben, trodde det var et sammenhengende bygg. Vi tok det opp med tidligere vaktmester, om de kunne feste det ved porten som var meningen. Det ble aldri fulgt opp, da det var mye sykefravær og vikariater hos vaktmester, og kommunikasjonsproblemer av den grunn. Vi prøver fikse dette selv ved neste dugnad, om det blir vanskelig kan vi høre med ny vaktmester(betalt oppdrag)

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**597 676**	**519 171**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		74 548	227 311
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-130 360	-148 807
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-55 812**	**78 504**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**541 863**	**597 676**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	565 186	680 896
Kortsiktig gjeld	-23 323	-83 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**541 863**	**597 676**

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		717 753	651 415	668 628	668 628
Innkrevde felleskostnader	2	728 868	633 804	729 372	860 372
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 446 621**	**1 285 219**	**1 398 000**	**1 529 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 281	-9 978	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-94 935	-90 283	-97 520	-102 000
Konsulenthonorar	6	-7 439	-8 700	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-234 942	-76 857	-106 000	-142 000
Forsikringer		-122 555	-104 526	-164 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-135 979	-112 036	-140 000	-155 000
Energi/fyring		-36 102	-28 820	-40 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-97 635	-87 951	-93 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-807 327**	**-576 200**	**-716 520**	**-805 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**639 294**	**709 019**	**681 480**	**724 000**
DRIFTSRESULTAT		**639 294**	**709 019**	**681 480**	**724 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 647	20 901	0	0
Finanskostnader	11	-587 393	-502 608	-574 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-564 746**	**-481 707**	**-574 000**	**-581 000**
ÅRSRESULTAT		**74 548**	**227 311**	**107 480**	**143 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		74 548	227 311		

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 364 200	26 364 200
Tomt		3 600 000	3 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 964 200**	**29 964 200**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 220	21 182
Andre kortsiktige fordringer	13	3 723	2 550
Driftskonto OBOS-banken		241 091	367 482
Sparekonto OBOS-banken		300 153	289 683
SUM OMLØPSMIDLER		**565 186**	**680 896**
SUM EIENDELER		**30 529 386**	**30 645 096**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	14	4 984 125	4 909 578
SUM EGENKAPITAL		**5 084 125**	**5 009 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 812 438	9 942 798
Borettsinnskudd	16	15 609 500	15 609 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 421 938**	**25 552 298**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 133	21 874
Påløpte renter		3 190	50 609
Påløpte avdrag		0	10 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 323**	**83 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 529 386**	**30 645 096**
Pantstillelse	17	30 160 000	30 160 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Lachmanns Borettslag

Ingunn Birkeland/s/ Kristine Opdal/s/ Fanny Skaug/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	728 868
Kapitalkostnader på IN-lån	715 519
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 234
Overført til kapitalkostnader	-717 753
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**728 868**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 281.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-2 066
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 373
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 439**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 950
Drift/vedlikehold VVS	-25 946
Drift/vedlikehold elektro	-45 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-580
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 749
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 000
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-234 942**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-61 775
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-135 979**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-45 606
Renhold ved firmaer	-33 839
Andre fremmede tjenester	-16 071
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 635**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 470
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 836
SUM FINANSINNTEKTER	**22 647**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-587 393
SUM FINANSKOSTNADER	**-587 393**

NOTE: 12
BYGNINGER

Bygninger	26 364 200
SUM BYGNINGER	**26 364 200**

Tomten er kjøpt.
Gnr.229/bnr.77
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 723
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 723**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 495 443
Egenkapital fra IN tidligere	595 368
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-106 686
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 984 125**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-12 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 011 834	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 360	
Nedbetalt tidligere, IN	595 368	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-9 812 438
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 812 438**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-15 609 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 609 500**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 609 500
Pantelån	9 812 438
Beregnede IN-forpliktelser	488 682
TOTALT	**25 910 620**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 364 200
Tomt	3 600 000
TOTALT	**29 964 200**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LACHMANNS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LACHMANNS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CS7W0-MG33I-L04OO-JZ2DV-228UY-Q1H45

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-12 17:24:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CS7W0-MG33I-L04OO-JZ2DV-228UY-Q1H45

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 5953 **Selskapsnavn:** LACHMANNS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

☐ For
☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5953
LACHMANNS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5953

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed 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. 5953 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5953 Lachmanns Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Styrets årsrapport

2024-2025

SAKER:

PUNKT 1 SPRINKLERANLEGGET: Styret har endelig funnet firma til å utføre fast lovpålagt årskontroll og rette nødvendige avvik. Norsk Sprinklerteknikk hadde ikke mulighet til å påta seg oppdraget. De henviste videre til KS sprinkler, som nylig har byttet navn til Mana vvs, som kunne gjøre det. Noen punkter har blitt rettet. Det ble gjort en ny gjennomgang av anlegget der firma som laget FG rapport gikk gjennom bygget sammen med Mana vvs for å tydeliggjøre hva som skulle utbedres videre. Siste er at nytt Mana vvs og samarbeidspartner skal gi pristilbud på det som gjenstår, som kan gjøres.

PUNKT 2 BRANNVARSLINGSANLEGGET Fungerer som normalt og er oppdatert. De siste punkter ble rettet dette året av svakstrømfirma.

PUNKT 3 FIRMA AVTALER Sommer 2024 opplevde vi at Coor vaktmesterfima ikke utførte jobben som normalt, i flere måneder ble flere punkter i avtalen ikke fulgt opp, Det viste seg at Coor hadde vikarer og mye sykmeldte. Dette sammen med flere lignende opplevelser tidligere, førte til at styret sa opp avtalen. Det var 6 måneders oppsigelses tid. Etter forhandling med Coor ga de oss to måneder gratis vaktmestertjeneste som kompensasjon. Etter gjennomgang av flere aktuelle vaktmesterfirmaer fant vi et nytt som virket bra, de startet 15.1.2024. Avtalen har nå 3 måneders oppsigelsestid.

PUNKT 4 HMS HMS runde utført 1.3.2024, info om andelseieres HMS ansvar sendt på vibbo 25.2.2025, hms runde utført 4.3.2025

PUNKT 5 FORSIKRINGSSAKER Det er meldt inn en vannlekkasje fra varmtvannsbereder i en leilighet den 18.1.2025. I den forbindelse ble det tydelig hvilke vedlikeholdsansvar som gjelder for andelseier. Andelseier har ansvar for vedlikehold av varmtvannsbereder. Dette går under vedlikehold paragraf § 5-12. i borettslagsloven. Prosedyre blir at skaden meldes til Borettslagets forsikring, og de avgjør om det dekkes. Skaden ble dekket av borettslagets hus forsikring men egenandelen ble pga. vedlikeholdsansvaret betalt av andelseier. Det ble i denne sammenheng sendt inn ekstra info på VIBBO om vedlikeholdsansvaret av varmtvannsbereder. Det ble bedt om at alle sjekker sine varmtvannsberedere som muligens kan trenge vedlikehold.

PUNKT 6 TA I BRUK VIBBO. Styret registrerer at VIBBO blir brukt som første kommunikasjonskanal mellom styret og andelseiere, dette er bra. Styret ønsker likevel at vibbo blir hyppigere besøkt direkte når det kommer varslinger fra styret. I det siste har styret tatt i bruk tekstmeldinger som ekstra varsel om at det er lagt ut info på vibbo. Dette for å prøve å nå ut til alle.

PUNKT 7 RADONMÅLINGER Oppfølging av de 3 leiligheter der det ble målt radon over 100 og under øvre grenseverdi på 200 becquerel per kubikkmeter luft (Bq/m3). Siden verdiene ligger under øvre grense, er tiltak etter råd fra fagkyndige økt lufting og tetting med fugemasse der det lar seg gjøre. Dette har blitt gjort i gjeldende leiligheter av andelseiere selv etter beste evne. Nye målere ble satt ut 13.2.2025, for å se om dette gir resultater.

PUNKT 8 GRAFFITI litt Graffiti på porten og mur ved porten. Etter råd fra Jernia kjøpte vi maling og spray og dekket over dette selv.

PUNKT 9 ØKE FELLESUTGIFTER Fra 1.1.2025 ble felleskostnadene satt opp. Grunn: generelle prisøkninger på varer og tjenester i samfunnet, fortsette å styrke borettslagets økonomi, være forberedt på eventuelle nye vedlikeholdskostnader og prosjekter i fremtiden. Dette er en vurdering som vil tjene borettslaget på sikt. Dette ble også anbefalt av regnskaps avdelingen i OBOS som borettslaget er tilknyttet.

PUNKT 10 INITIATIV OPPGRADERING AV GATETUNET fra Lakkegata 75, om deres initiativ: 30 oktober hadde de en spørreundersøkelse om ideer til saken. Dette publiserte styret på vibbo. Initiativet dreier seg om å samle naboene til a fremme sak for Oslo kommune om oppgradering av gatetunet fra Lakkegata skole til Grabein bar.

De har også en Instagram konto LAKKEGATA KOLLEKTIVET som man kan følge. Styret vurderer dette som et veldig gunstig tiltak til stor fordel for borettslaget.

PUNKT 11 SAMEIET SOFIENBERG/UTSKIFTING AV GJERDE Gjerdet ble malt på borettslagets dugnad, på vår side. Som avtalt med sameiet Sofienberg året før.

PUNKT 12 OBOS NØKKEL. Digital nøkkel til porten og de to oppgangsdørene fungerer fortsatt bra. Styret hadde et pristilbud inne på å installere dette på kjellerdør også, da det kunne fungere godt ifm avtaler med firmaer etc. Dette viste seg å bli dyrere enn forespeilet, da det måtte trekkes nye kabler for dette. Styret bestemte å droppe det. Det har fungert med fysisk møte og /eller sette opp kjellerdør i forbindelse med møtene. Styret skal kjøpe inn en ekstra fysisk nøkkel som kun er styrets eie til de tilfeller der det er nødvendig å låne ut nøkkel.

PUNKT 13 GENERELLE ARBEIDSOPPGAVER styret har som normalt tatt seg av generelle oppgaver som er styrets ansvar, svare på spørsmål fra beboerne, være tilgjengelig ved behov, håndtere misforståelser, oppfølging av vaktmester, behandle innkomne fakturaer, Innhente ulike pristilbud, så langt som mulig finne ulike tilbud til sammenligning. Styret har fokus på å holde kostnader i borettslaget lave og ser etter muligheter for innsparing. Styret har hele tiden som langsiktig mål å styrke borettslagets økonomi. Antall styremøter i perioden februar 2024 – mars 2025 er 8

PUNKT 14 UTLEIE. Det er p.t. 2 leiligheter utleid i borettslaget. Begge har søkt formelt om styeregodkjennelse, og blitt godkjent, og lagt til i vibbo systemet.

PUNKT 15. TYVERI I BAKGÅRDEN, det er ikke meldt inn tyveri fra bakgården dette året. Det skjedde i fjor, men før det hadde det heller ikke vært meldt inn noe som styret kjenner til. Antar derfor at oppfordring til å følge med og påse at porten er ordentlig lukket til enhver tid har virket. Det kan også hende at fjorårets tyverier var engangstilfeller og ikke å forvente.

PUNKT 16. OPPGRADERING AV STYREROMMET Den innkjøpte modulen, «vedlikeholds og bærekraft modul», styret har så smått tatt den i bruk. Planen er å legge all dokumentasjon inn der, på arbeider på bygget, og teknisk info.

PUNKT 17. STØRRE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER. Tettet sprekk (som forårsaket kaldt trekk) i fasaden i tilbygget mot bakgården, der det er boder i oppg. B. Dette var en del av pålegg fra Gjensidige, da dette var medvirkende til frost på vannrør/vannlekkasje. Arbeidet ble utfør sommeren 2024, da den type arbeid bør utføres i mildt vær. Dette er også å regne som nødvendig vedlikehold av fasaden. Styret har ingen konkrete fremtidsplaner for større prosjekter, men å få grundig dokumentert gårdens tilstand ved hjelp av Enova støtten, vil sette nytt lys på hvilke faktiske behov og muligheter gården har. Dette er som nevnt tidligere for eksempel utskifting av vinduer. Eller installere fjernvarme, varmepumpe, etc.

PUNKT 18. ENOVA STØTTE Borettslaget har fått innvilget Enova støtte til kartlegging av bygården for energieffektivisering, mulige tiltak. Et firma fra Obos prosjekt ble formidlet til oss i denne prosessen. Firmaet inspiserte bygget i 27.2.2025. I den forbindelse ble det samtidig nevnt at det er en del sprekker i fasaden, at det muligens er tid for rehabilitering av fasaden.

PUNKT 19. DUGNAD / PLANLAGT DUGNAD Dugnad gjennomført 12.5.2024.Tanken var å ha dugnad før 17.mai, for å ha det pent til da. Det møtte opp kun 1 person på dugnaden. Veldig glad for innsatsen til denne personen, ønsket selvsagt flere på dugnad. Vi hadde varslet i god tid på vibbo og på tekstmeldinger om tidspunktet. Men vi konkluderte med at det var inneklemt helg og mange hadde trolig reist bort. Vi vil vurdere dette opp mot planlegging av neste dugnad. I vedtektene for borettslaget står det for øvrig følgende: § 18. DUGNAD Det vil bli fakturert et dugnadsgebyr på kr 600,- dersom ingen representant for andelen møter opp på dugnad. Dette har ikke nåværende styre praktisert. Men vi vurderer tiltak for å få flere til å delta, og om nødvendig sette i gang denne praksisen.

På dugnaden 12.5.2024 ble det nye gjerdet malt, det ble montert og fikset på de 2 takrenne nedløpende på byggets fasade mot gatetunet. Det ble feiet og fjernet ugress på asfalten i bakgården. Handlet inn planter, Plantet ut noe nytt og luket, generelt vårstell av bakgården. Feid hele kjeller med kjellertrapp.

Ny dugnad blir før juni dette år, invitasjon blir sendt til beboerne.

PUNKT 20 STRØMBRUDD I fjor vinter opplevde vi at strømmen var borte fra bygget flere ganger i løpet av en søndag, i den verste kuldeperioden. Grunn at folk fyrte mer, brukte mer strøm, overbelastning av anlegget. Vi opplevde ikke dette denne vinteren. Styret avventer videre om det er nødvendig med tiltak her. Mulig tiltak: Elektriker uttalte at det er mulig det trengs a˚legges inn ekstra/forsterket kabel inn til bygget, ettersom strømforbruket i moderne tider er annerledes enn før. Dette er noe som må˚konfereres med nettleverandør.

PUNKT 21. SNØRASFARE FLAGG. Nye snørasflagg og montering av fester ble bestilt gjennom tidligere vaktmester. (Det er pålagt av Bymiljøetaten, at eier av bygg selv er ansvarlig for varsling) Det ene flagget ble festet på enden av bygget vårt på hjørnet, det andre ble ved en misforståelse festet på motsatt ende av nabobygget. Det bygget som har samme fasade som vårt bygg. Firma som gjorde jobben, trodde det var et sammenhengende bygg. Vi tok det opp med tidligere vaktmester, om de kunne feste det ved porten som var meningen. Det ble aldri fulgt opp, da det var mye sykefravær og vikariater hos vaktmester, og kommunikasjonsproblemer av den grunn. Vi prøver fikse dette selv ved neste dugnad, om det blir vanskelig kan vi høre med ny vaktmester(betalt oppdrag)

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**597 676**	**519 171**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		74 548	227 311
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-130 360	-148 807
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-55 812**	**78 504**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**541 863**	**597 676**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	565 186	680 896
Kortsiktig gjeld	-23 323	-83 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**541 863**	**597 676**

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		717 753	651 415	668 628	668 628
Innkrevde felleskostnader	2	728 868	633 804	729 372	860 372
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 446 621**	**1 285 219**	**1 398 000**	**1 529 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 281	-9 978	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-94 935	-90 283	-97 520	-102 000
Konsulenthonorar	6	-7 439	-8 700	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-234 942	-76 857	-106 000	-142 000
Forsikringer		-122 555	-104 526	-164 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-135 979	-112 036	-140 000	-155 000
Energi/fyring		-36 102	-28 820	-40 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-97 635	-87 951	-93 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-807 327**	**-576 200**	**-716 520**	**-805 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**639 294**	**709 019**	**681 480**	**724 000**
DRIFTSRESULTAT		**639 294**	**709 019**	**681 480**	**724 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 647	20 901	0	0
Finanskostnader	11	-587 393	-502 608	-574 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-564 746**	**-481 707**	**-574 000**	**-581 000**
ÅRSRESULTAT		**74 548**	**227 311**	**107 480**	**143 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		74 548	227 311		

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 364 200	26 364 200
Tomt		3 600 000	3 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 964 200**	**29 964 200**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 220	21 182
Andre kortsiktige fordringer	13	3 723	2 550
Driftskonto OBOS-banken		241 091	367 482
Sparekonto OBOS-banken		300 153	289 683
SUM OMLØPSMIDLER		**565 186**	**680 896**
SUM EIENDELER		**30 529 386**	**30 645 096**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	14	4 984 125	4 909 578
SUM EGENKAPITAL		**5 084 125**	**5 009 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 812 438	9 942 798
Borettsinnskudd	16	15 609 500	15 609 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 421 938**	**25 552 298**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 133	21 874
Påløpte renter		3 190	50 609
Påløpte avdrag		0	10 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 323**	**83 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 529 386**	**30 645 096**
Pantstillelse	17	30 160 000	30 160 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Lachmanns Borettslag

Ingunn Birkeland/s/ Kristine Opdal/s/ Fanny Skaug/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	728 868
Kapitalkostnader på IN-lån	715 519
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 234
Overført til kapitalkostnader	-717 753
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**728 868**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 281.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-2 066
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 373
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 439**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 950
Drift/vedlikehold VVS	-25 946
Drift/vedlikehold elektro	-45 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-580
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 749
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 000
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-234 942**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-61 775
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-135 979**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-45 606
Renhold ved firmaer	-33 839
Andre fremmede tjenester	-16 071
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 635**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 470
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 836
SUM FINANSINNTEKTER	**22 647**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-587 393
SUM FINANSKOSTNADER	**-587 393**

NOTE: 12
BYGNINGER

Bygninger	26 364 200
SUM BYGNINGER	**26 364 200**

Tomten er kjøpt.
Gnr.229/bnr.77
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 723
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 723**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 495 443
Egenkapital fra IN tidligere	595 368
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-106 686
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 984 125**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-12 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 011 834	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 360	
Nedbetalt tidligere, IN	595 368	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-9 812 438
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 812 438**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-15 609 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 609 500**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 609 500
Pantelån	9 812 438
Beregnede IN-forpliktelser	488 682
TOTALT	**25 910 620**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 364 200
Tomt	3 600 000
TOTALT	**29 964 200**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LACHMANNS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LACHMANNS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CS7W0-MG33I-L04OO-JZ2DV-228UY-Q1H45

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-12 17:24:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CS7W0-MG33I-L04OO-JZ2DV-228UY-Q1H45

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 5953 **Selskapsnavn:** LACHMANNS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

☐ For
☐ Mot

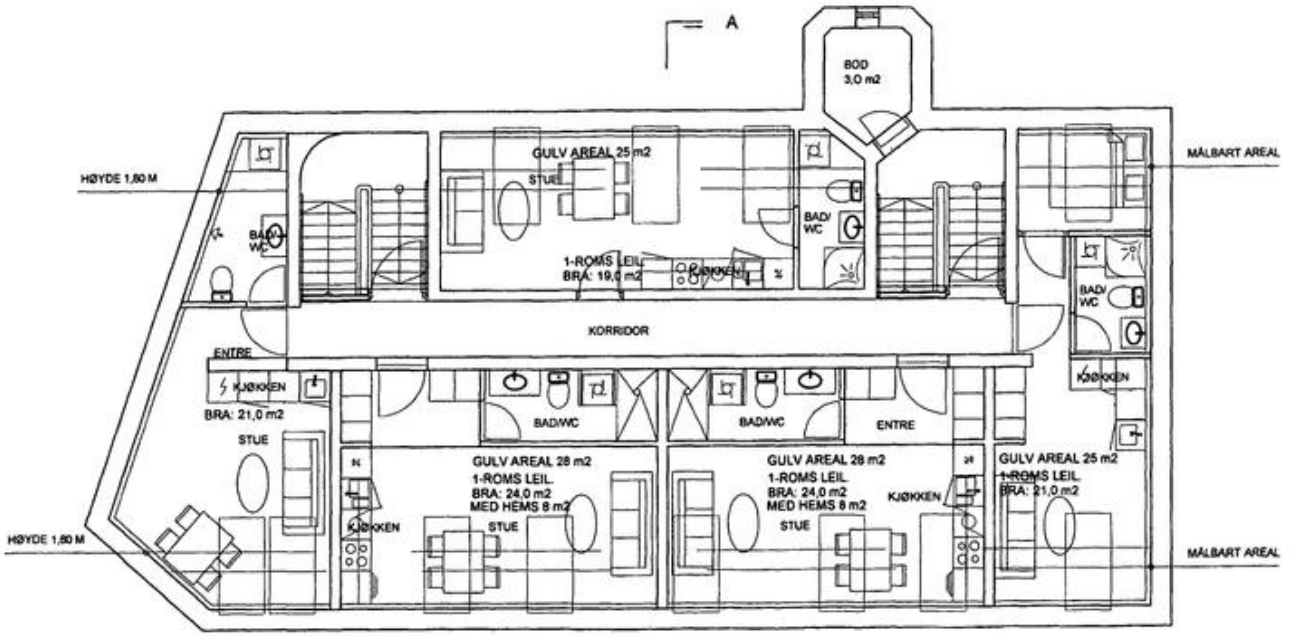
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Opplysninger fra

Kommunen



FREMTIDIG PLAN LOFTSETASJE

N

KONTROLLERT AV

2r ANDRESEN ARKITEKTER AS
SCHWEIGAARDS GATE 16 · 0191 OSLO
TLF 96507080 · FAKS 22175712

REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

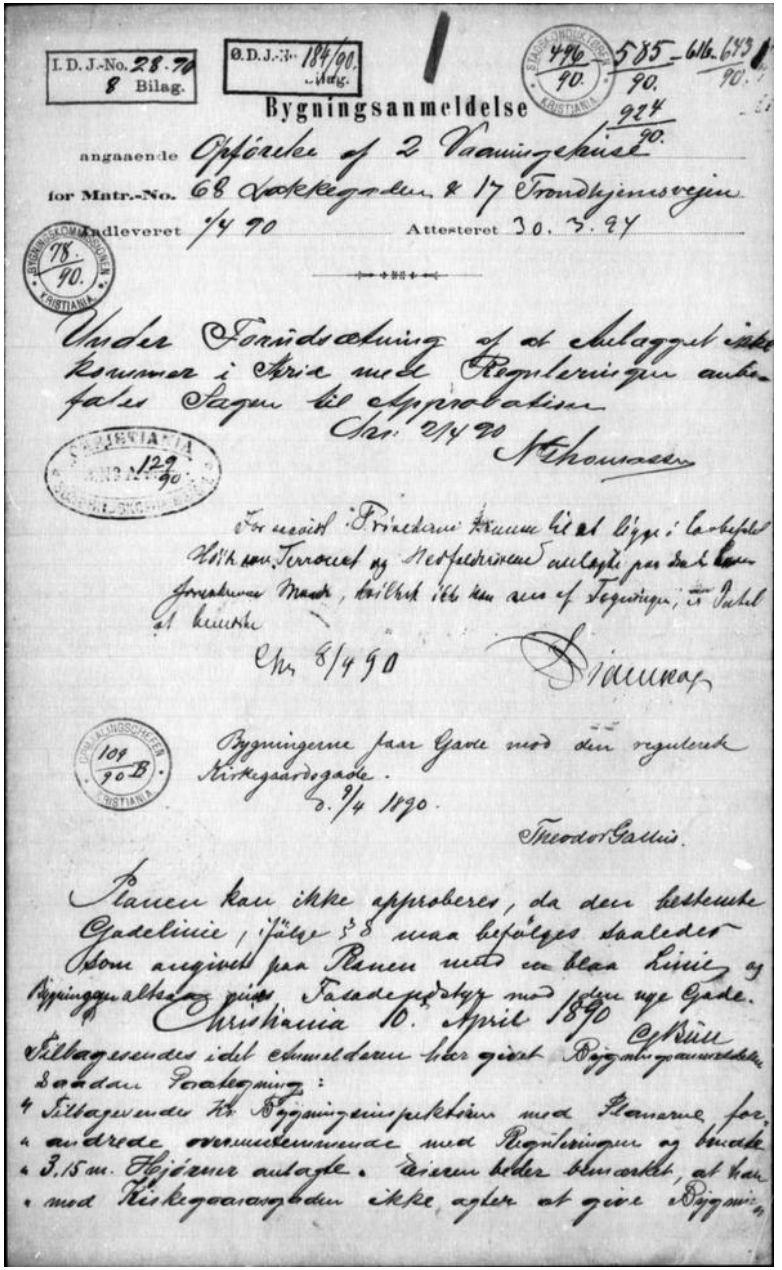
PROSJEKT: LAKKEGATA 68 OMBYGGING/REHABILITERING/LOFTSUTBYGGING			GNR/BNR: 229 / 77
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			DATO: 12.01.2005
TEGN. TITTEL:	ANSV TEGN:	SIGN	HCT
FREMTIDIG SITUASJON	ANSV KONTR:	SIGN	HCT
	TEGN NR: 04 - F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN UTVIKLING AS
DÆLENENGGATA 20, 0567 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:

HAROLD C. TELLEZ SIVILARKITEKT MNAL
HERSLEBSGATE 37 0578 OSLO
TLF.: 22 19 80 83 MOB.: 934 22 047



I. D. J.-No. 28.70 8 Bilag.

Ø. D. J.-No. 184/90. Indg.

446/90. 585-616-643/90. 924/90.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 2 Beboelseshuse

for Matr.-No. 68 Kirkegaden & 17 Trondhjemsvejen

Indleveret 7/4 90 Attesteret 30. 3. 97

78/90.

Under Forudsætning af at Anlægget ikke kommer i Strid med Reguleringen anbefales Sagen til Approbation.

Chr. 2/4 90 N Thomassen

129/90

For saavidt Præstegaardens Grund bliver bygget i Forbindelse med Jernbanen Mandø, bedømt ikke kun efter Tegningen, i Stand til at kontrolere

Chr. 8/4 90 Stannum

109/90 B

Bygningerne faar Gavle mod den regulerede Kirkegaardsgade.

d. 9/4 1890.

Theodor Gallis.

Planen kan ikke approberes, da den bestemte Gadelinie, jfr. § 8 maa befølges saaledes som angivet paa Planen med en blaa Linie og Bygningsalten paa Fasadepudstyk med den nye Gade.

Christiania 10. April 1890 C. Blix

Tilbagesendes idet ommeldende her gjør Bygningsanmeldelse saaledes Paategning:

1 Tilbagesendes til Bygningsinspektionen med Planerne for
2 andrede overensstemmende med Reguleringen og bundet
3 3.15 m. Højderne antagne. Derom bedes bemærket, at han
4 med Kirkegaardsbyden ikke agter at gjøre Bygnin-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsletbakgate 19[XX] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innvendige forandringsarbeider i kjeller,
1.,2. og 3.etg. og innredning på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.nr.
Lakkegt. 68		74/3128

Byggherre

Arne Haugaas
Eckersbergsgt. 33

OSLO 2

Ansvarshavende

KR/TL

Dato
12.juli 1978

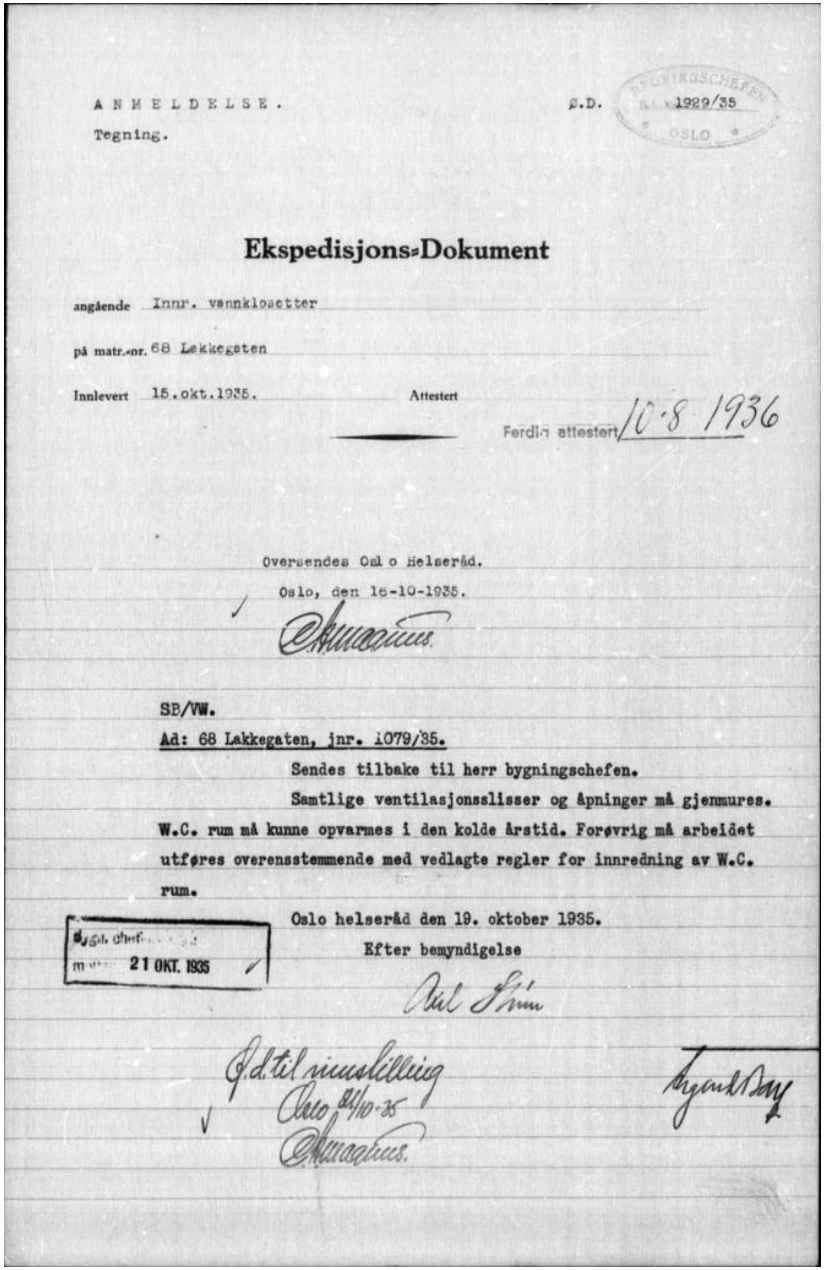
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SM. C-16. ANDVORD.



A N M E L D E L S E .

Tegning.

S.D. 1929/35

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 68 Lakkegaten

Innlevert 15.okt.1935. Attestert

Ferdig attestert 10-8 1936

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 16-10-1935.

SB/VW.

Ad: 68 Lakkegaten, jnr. 1079/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Samtlige ventilasjonsslisser og åpninger må gjenmures. W.C. rum må kunne opvarmes i den kolde årstid. Forøvrig må arbeidet utføres overensstemmende med vedlagte regler for innredning av W.C. rum.

Oslo helseråd den 19. oktober 1935.

Efter bemyndigelse

Bygningschefens mottatt 21 OKT. 1935

S.d. til vinnslilleing
Oslo 21/10-35

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter AS
Postboks 1054 Hoff
0218 OSLO

Dato: 12.04.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502147-81 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAKKEGATA 68	Eiendom:	229/77/0/0
Tiltakshaver:	Geir Ole Reiakvam	Adresse:	Mellebydalen 12, 0287 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 1054 Hoff, 0218 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - LAKKEGATA 68

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 elektronisk godkjent 12.04.2013 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til: Geir Ole Reiakvam, Mellebydalen 12, 0287 OSLO

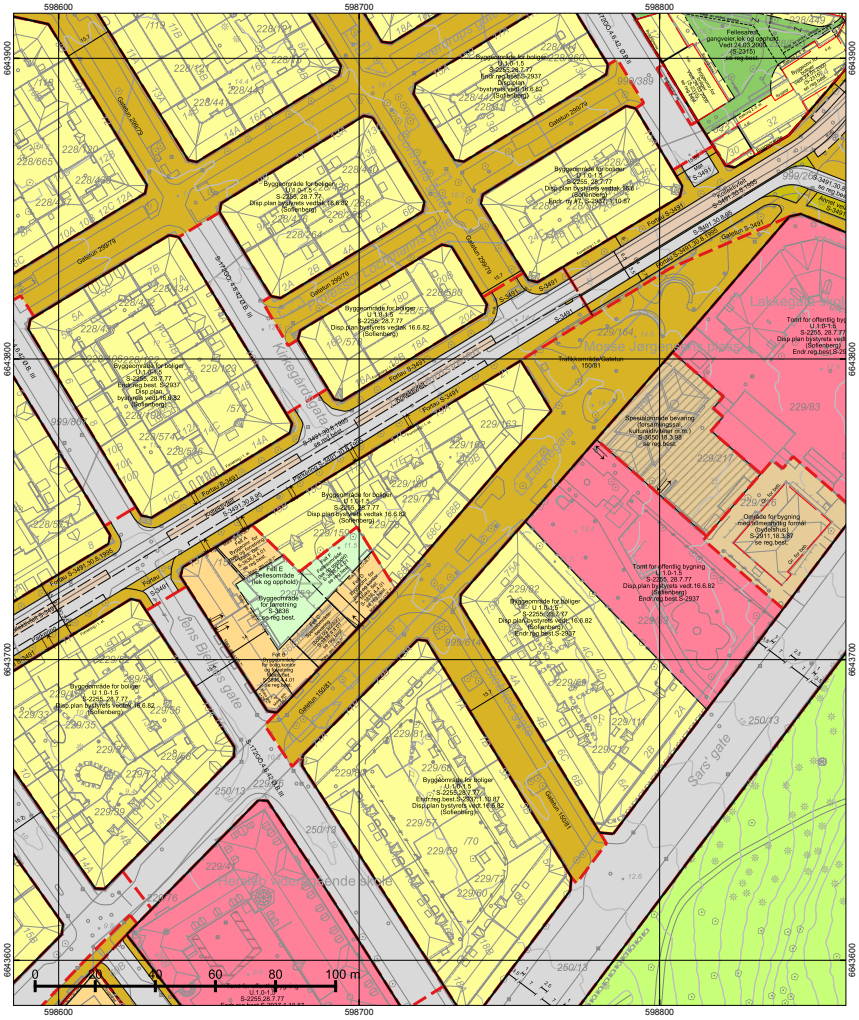
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

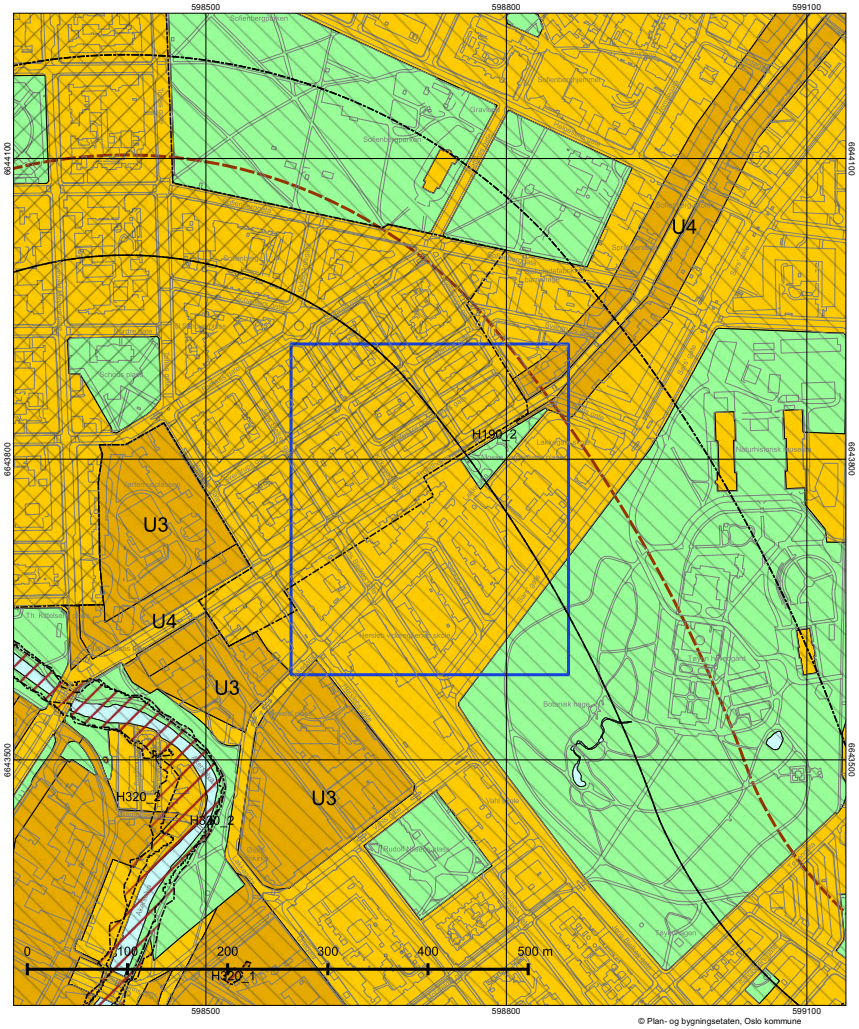
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598600
598700
598800
6643900
6643800
6643700
Kvadraturveien
Sars gate
Jens Bjelkes gate
Lakkegata
Hedmarksgata
Hedmarksgata
Hedmarksg



Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151840/86525201
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

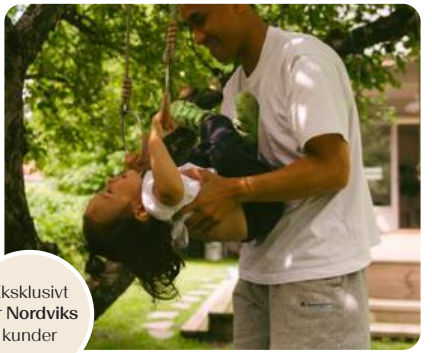
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0232/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lakkegata 68B 0562 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 77 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no