



PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LALLAKROKEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest og byggetegning

Seksjonering

Reseksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260199
Adresse	Lallakroken 2		
Postnr.	0259	Sted	OSLO
Selgers navn	Tom Kristensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har tegnet forsikring

Våtrom

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

Nei Ja

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

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Nytt lysarmatur og ny uttrekksvifte

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Elektrokonsept AS (Samsvarserklæring og faktura)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Yttertak

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

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

Ny terrasse

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Kundensbeste AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

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

Loft

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Ny kurs til varme i gulv, under ny parkett. I tillegg bytte av kontakter, nye spotter i tak etc

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring fra Elektrokonsept AS

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

Nei Ja

Av hvem?:

Elektrokonsept AS i mai 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, kun nytt (se over)

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Service og bytte av styringspanel til balansert ventilasjonsanlegg

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

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Systemair AS

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Har alle dokumenter om brukstillatelse og ferdigattest fra kommunen

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Noen av parkeringsplassene disponert av sameiet har elbil-lader

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

05.06.2026

Signert av

Tom Kristensen

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260199 . Vår ref.: 0978-1-16

Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lallakroken 2
Organisasjonsnr: 980216136
Seksjonseier: Kristensen, Tom
Medeier:
Leilighetsnummer: 16
Adresse: Lallakroken 2, 0259 OSLO
Seksjonsnummer: 16
Gnr. 213
Bnr. 283

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 419,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 419,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	783,-
Fradragsberettigede kostnader:	146,-
Annen formue:	12 388,-
Gjeld:	0,-

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Styrets kontaktinfo:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 978

SAMEIET LALLAKROKEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LALLAKROKEN 2

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Tostrup terrasse 1D.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Lallakroken 2.

Møtet vil være hjemme hos Beate Petersen i Tostrup terrasse 1D, 0271 Oslo.

De som ønsker å delta på møtet bes om å sende epost til beatepetersen@gmail.com innen kl. 12:00 torsdag 16. april.

Sameiere som ikke kan møte, har anledning til å la seg representere ved fullmakt. Denne bes sendt til beatepetersen@gmail.com innen samme frist, med navn og epost til den som er gitt fullmakt.

Forslag til saker må komme inn innen fredag 10. april.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Øvrige saker

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LALLAKROKEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Velges i årsmøtet

Forslag til vedtak

Beate Petersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Foss og Thomas Nortvedt er valgt.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 0978 Årsregnskap 2025.pdf

2. 0978 SE Lallakroken 2 rev.beretning 2025 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Beate Petersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Fredrik Foss
- Thomas Nordvedt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- X X

Velges på årsmøte

Sak 8

Øvrige saker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnad

Forslag til vedtak

Bestemme dato

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2025 – SAMEIET LALLAKROKEN 2 – ORG.NR. 980 216 136

Sameiet forvalter sameiet i eiendommen Lallakroken 2 gnr 213 bnr 283 i Oslo.

Sameiet er et boligsameie med i alt 16 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (garasjer).

Sameiet eier også 8 parkeringsplasser som leies ut fortrinnsvis til seksjonseiere.

Styret har i 2025 bestått av

Beate Petersen, styreleder, epost: beatepetersen@gmail.com mob. 988 08 547

Carl Fredrik Foss, styremedlem, Epost: carl@lvi-ko.no mob. 936 13 991

Thomas Nortvedt, styremedlem. Epost: thomas@nortvedt.no mob. 905 35 923

Line Young, varamedlem. Epost: line_young@outlook.com mob. 936 64 414

Sameiet har ingen ansatte. Det er derfor ikke gjennomført arbeidsmiljøtiltak eller likestillingstiltak.

Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning.

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige.

I løpet av året har det vært avholdt 2 styremøter.

Det ble avholdt en dugnad 12.05.2025 hvor fellesarealer utendørs ble feiet/rakt og hvor avløpsgrøftene på yttersiden av garasjene ble rensset for jord.

I løpet av året har styret behandlet følgende saker/oppgaver:

1. Renhold

Renholdsløsningen vi hadde, var lite tilfredsstillende, og også for dyr. Styret sa derfor opp avtalen med renholder fra og med 1.10.2024. (Kostnaden var kr 72.000,- pr år (kr 6.098,- pr. mnd.)). Spesielt i sommerhalvåret var det unødvendig med så omfattende renhold.

Styret besluttet at en foreløpig ikke engasjerer noen ny renholder.

Petur Petursson avsluttet sitt engasjement som vaktmester i juni 2025, og Anne Kartrine Poulsen overtok. Vaktmesters oppgaver er utvidet også til å holde orden. (Total kostnad pr. måned er 4.500,-).

Alle beboere bør medvirke til at det er orden i oppgangene og på vaskerom slik at vi ikke trenger engasjere eksternt renhold. Besparelse sameiet gjør på dette er ca. kr 50.000,- pr. år.

2. Internett/TV

Styret har sagt opp avtalen med Telias internett/tv løsning og gått over til Global Connect fiber 1000/1000. Det skjedde i juli 2025. Alle leilighetene fikk fiberløsning, men må selv individuelt bestille TV.

3. Elektrisk anlegg – kontroll/HMS

I 2024 hadde vi kontroll av elektrisk anlegg fra Elvia (netteier) og fikk mangel på merking av hovedtavlen i kjeller mv. Dette er ordnet og vi har utarbeidet og innsendt HMS rutine for elektrisk anlegg som er godkjent av Elvia.

4. Parkeringsplasser.

Sameiet disponerer 8 parkeringsplasser. 4 utleies eksternt. Reglene for bruk av plassene er at seksjonseiere/beboere har fortrinnsrett til å leie plass.

Det skal være 3 mnd. oppsigelse og depositum om en ønsker plass. I avtalen er det angitt at bruker/leier selv må besørge snømåking av egen parkeringsplass.

Hvis leier av parkeringsplass ønsker elbil-lader må vedkommende selv bekoste dette. Ladeinstallasjon nedskrives med 10% pr. år. Hvis en sier opp plassen vil altså sameiet/ny leier betale nedskrevet verdi for ladeinstallasjon.

5.Ladestasjoner - drift

MER sa opp avtalen for de elektriske ladestasjonene i juni 2024 og vi fikk et nytt driftsselskap, Wattif. Eier av ladestasjon må selv eventuelt inngå avtale med nytt driftsselskap.

6.Felleskostnader - KPI

Regnskapet viser et overskudd i 2025.

Styret besluttet derfor ikke å justere felleskostnadene etter KPI for 2026 slik at disse er uendret.

Sameiets totale inntekter og ordinært resultat fremgår av vedlagt regnskap og balanse.

Styret kjenner ikke til vesentlige usikkerheter bak regnskapstallene eller ordinære forhold som har påvirket årets resultat utover det som fremkommer i regnskapet. Balansepostene er grundig gjennomgått og vurdert. Regnskapet med tilhørende noter gir en rettvise oversikt av utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og dets stilling ved årsskiftet og det foreligger ingen andre relevante forretningsmessige forhold enn de som fremgår ellers i regnskapet, som er av betydning for at regnskapsbrukere skal kunne bedømme selskapets stilling og resultat.

Oslo, 19. mars 2026.

Carl Fredrik Foss /s/ Thomas Nortvedt /s/

Styremedlem Styremedlem

Beate Petersen/s/

Styreleder

SAMEIET LALLAKROKEN 2
ORG.NR. 980216136, KLIENTNR. 978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	637 226	637 630	0	0
Andre inntekter	3	80 254	41 643	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		717 480	679 273	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 000	-25 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-38 329	-36 855	0	0
Konsulenthonorar		-3 998	-2 728	0	0
Drift og vedlikehold	7	-24 498	-26 054	0	0
Forsikringer		-67 599	-59 948	0	0
Kommunale avgifter	8	-169 323	-156 374	0	0
Energi/fyring	9	-55 359	-53 902	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-69 852	-78 288	0	0
Andre driftskostnader	10	-62 889	-128 231	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-560 487	-613 769	0	0
DRIFTSRESULTAT		156 993	65 504	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 433	503	0	0
Finanskostnader	12	-2 500	-3 761	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 933	-3 258	0	0
ÅRSRESULTAT		167 926	62 246	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-17 613		
Til opptjent egenkapital:		167 926	44 633		

SAMEIET LALLAKROKEN 2
ORG.NR. 980216136, KLIENTNR. 978

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 180	2 225
Kundefordringer			70
Forskuddsbetalte kostnader		9 731	48 452
Driftskonto OBOS-banken		224 669	27 256
SUM OMLØPSMIDLER		245 580	78 003
<hr/>			
SUM EIENDELER		245 580	78 003
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		212 559	44 633
SUM EGENKAPITAL		212 559	44 633
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 354	6 460
Leverandørgjeld		7 024	13 267
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	13 642	13 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 020	33 369
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		245 580	78 003
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Lallakroken 2

Beate Petersen

Carl Fredrik Foss

Thomas Nortvedt

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	487 068
Garasje	38 160
Parkering	111 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	637 226

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Internett Telia	78 560
Lading av kjøretøy	1 694
SUM ANDRE INNTEKTER	80 254

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -40 000

SUM STYREHONORAR -40 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -23 000

SUM REVISJONSHONORAR -23 000

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro -9 799

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 393

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -717

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -1 084

Kostnader dugnader -2 505

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -24 498

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -93 444

Renovasjonsgebyr -75 879

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -169 323

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -55 359

SUM ENERGI / FYRING -55 359

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -1 750

Datautstyr -8 475

Vaktmestertjenester -48 600

Andre driftskostnader -1 144

Andre kontorkostnader -478

Kontingenter -178

Bank- og kortgebyr -2 265

Øreavrunding -1

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -62 889

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	6 588
Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	388
Kundeutbytte Gjensidige	5 745
Andre renteinntekter	315
SUM FINANSINNTEKTER	13 433

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 500
SUM FINANSKOSTNADER	-2 500

NOTE 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-13 642
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 642

Til årsmøtet i Sameiet Lallakroken 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lallakroken 2 som viser et overskudd på NOK 167 926. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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>.

Oslo, 10. mars 2026
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

10.03.2026 10:47:28

Signaturmetode

BankID (NO)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26

Selskapsnummer: 978 Selskapsnavn: SAMEIET LALLAKROKEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LALLAKROKEN 2

Organisasjonsnummer: 980216136

Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Tostrup terrasse 1D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Velges i årsmøtet

Forslag til vedtak:

Beate Petersen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Foss og Thomas Nortvedt er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 totalt.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Beate Petersen

Følgende stilte til valg:

Beate Petersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Carl Fredrik Foss

Thomas Nordvedt

Cedrik Skjerven

Cedrik Skjerven ble valgt som nytt styremedlem.

Følgende stilte til valg:

Carl Fredrik Foss

Thomas Nordvedt

Cedrik Skjerven

8. Øvrige saker

Dugnad

Forslag til vedtak:

Dugnad mandag 11. mai klokka 17.

✓ Vedtatt.

Sameievedtekter for Sameiet Lallakroken 2

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Lallakroken 2.

Eiendommen gnr 213, bnr 283, Lallakroken 2 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 22 eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av bodere og andre rom, samt garasje- og biloppstillingsplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med de unntak som fremkommer av denne paragraf.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonssameierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseierne som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Fellesutgiftene for eventuelle garasjeseksjoner skal utgjøre ½ av fellesutgiftene pr m² BRA for leilighetene av et beregnet avrundet areal for alle garasjeseksjonene på 20 m².

Utgifter til renhold og vedlikehold av eventuelle garasjeseksjoner skal fordeles mellom de bruksberettigede til garasjene.

§ 4

Om sameiermøte

Hver seksjon skal ha en stemme i sameiermøte dog slik at eventuelle garasjeseksjoner kun skal ha stemmerett i saker som gjelder garasjen.

§ 5

Styret

Styret skal ha fra 3 til 5 medlemmer etter årsmøtets nærmere bestemmelse. Styret velges av årsmøtet for ett år av gangen.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter dekkes av Sameiet, for å unngå at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for Sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal Sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av sameiebrøken.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20. september 2007

Ordensregler for Lallakroken 2

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Lallakroken 2. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Felles vaskerom kan benyttes av beboere og instruksjon for bruk må følges. For å unngå unødvendig støy for naboer er det tillatt å benytte maskinene i tidsrommet:

- Alle dager klokken 07:00-23:00
- Siste maskin som kan settes på er kl. 21:00.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–21:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- At det ikke monteres kjøkkenvifte eller vifte på badet knyttet til felles ventilasjonssystem.
- At dør til baderom må ha en åpen glippe mot terskel. Dette for å sikre best mulig ventilasjon.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Avrenningsåpninger på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde skadesaker som gjelder bygningsmassen til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- At ved utskifting av inngangsdør til leilighet skal det monteres brannsikker dør av type mahogny.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Ved maling av balkong innvendig skal det benyttes murmaling farge Antikkhvit 12 04 G93Y (Jotun Multicolor System). Til treverk på fasade benyttes brun Trebitt Oljedekkbeis farge Java Teak 000604 NODE8T (Jotun Multicolor System).

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene.

Det er røykeforbud i oppgangen (jf. Røykeloven).

Søppelkasser for restavfall er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i kommunale beholdere for formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i kjelleren.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Brannvern

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle rom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 31H * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 3/9-1969.

GH/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Nils Juelsgt. 66 B, Oslo

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

A/S Nils Juelsgt. 66 B, v/o.r.sakf. J. Aas, Prinsensgt. 3 A, Oslo 1.

Byggemeider

Ark. ne Hoff og Holmesland, Middelthuns gt. 15 Oslo.

Ansvarshavende

Ingeniør Björn Herrman, Fagbygg A/S, Kr. Augustgt. 6, Oslo.

Journalnr.

64/257

Avsluttende synsforretning

14/10-1966.

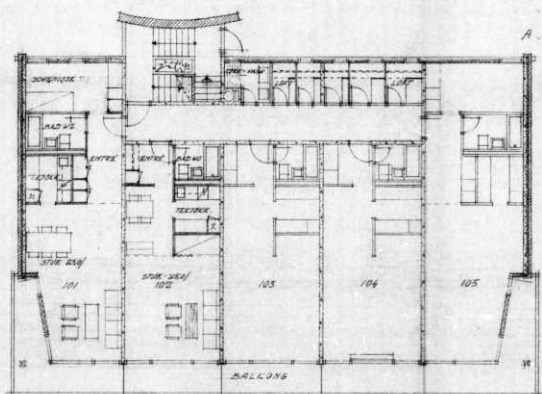
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

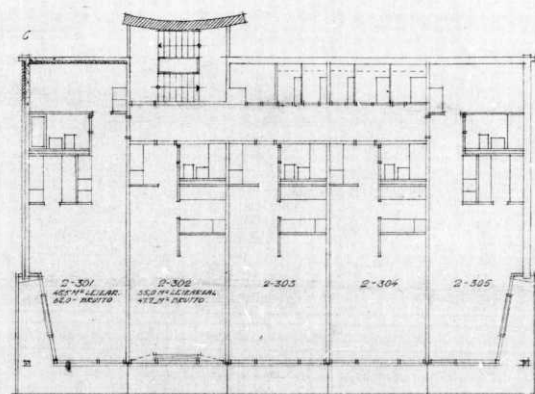
G. Heber.

Det gjøres merksa.n på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tilalige har tjent.

NEUFOTOGRAFERT- 19 X



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV 2. og 3. ETASJE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
NO. 11
13 JUL 1966

6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 SEP 1964

11	NILS JUELSGATE 66
M. 1.100	ETASJEPLANER
20.1.63	ROFF OG HOLMELAND ARKITEKTER
	MIDDELTHINGST 15 • T. 46.59 86



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOP

KOP

Sameiet Lallakroken 2
v/B. Brustad
Økernveien 145
0580 OSLO

Dato: 30 OKT. 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200010153-20 Saksbeh: Leif O. Solheim Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LALLAKROKEN 2	Eiendom:	213/283/0/0
Tiltakshaver:	Sam. Lallakroken 2 v/B. Rustad	Adresse:	Økernveien 145, 0580 OSLO
Søker:	Siv.ing. E.Lunde A.S	Adresse:	P.B. 175, 1361 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

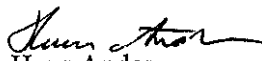
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

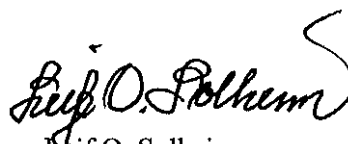
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest om tiltakets tekniske kvalitet, men angir avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Spesialingeniør


Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Olaf E. Eriksen A.S, Maridalsveien 271, 0872 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66
Trondheimsveien 5 22 66 20 20
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Returneres etter tinglysing til

Sameiet Lallakroken 2
v/Björg Rustad
Økernveien 145
0580 OSLO

TINGLYST Begjæring¹⁾ om oppdeling i
DAGBOKNR.: 75145 Eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
3 0 NOV 2001

**OSLO SKIETTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunnr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
301	Oslo	213	283		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn		
980216136	Sameiet Lallakroken 2		
 Doknr: 75145 Tinglyst: 30.11.2001 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	51		13	B	39		25				37			
2	B	49	B	14	B	39		26				38			
3	B	39		15	B	61	B	27				39			
4	B	39		16	B	39		28				40			
5	B	61	B	17				29				41			
6	B	51		18				30				42			
7	B	49	B	19				31				43			
8	B	39		20				32				44			
9	B	39		21				33				45			
10	B	61	B	22				34				46			
11	B	61	B	23				35				47			
12	B	39		24				36				48			
Sum tellere:								756	= nevner:		756				

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Det opprettes ny seksjon av tidligere del av fellesareal. Ny seksjon - S.nr.16 Tidligere del av fellesareal gjøres som tilleggsdel til S.nr. 2,5,7,10,11 og 15</p>

KARTVERK - PLAN - STEDSNAK
 10. OKT. 2001
 MOTPART

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

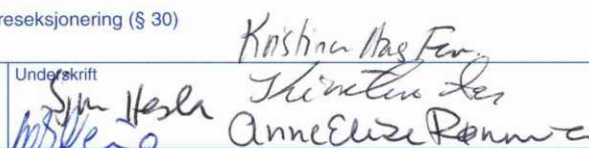
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 12. sept. 2001	Mikkel Aas KRISTEN AAS Hans J. Nedmann HANS J. NEDMANN Siri Hedra SIRI HEDRA Kristina Aas Fure KRISTINA AAS FURE	Anne Elise Rønning ANNE ELISE RØNNING

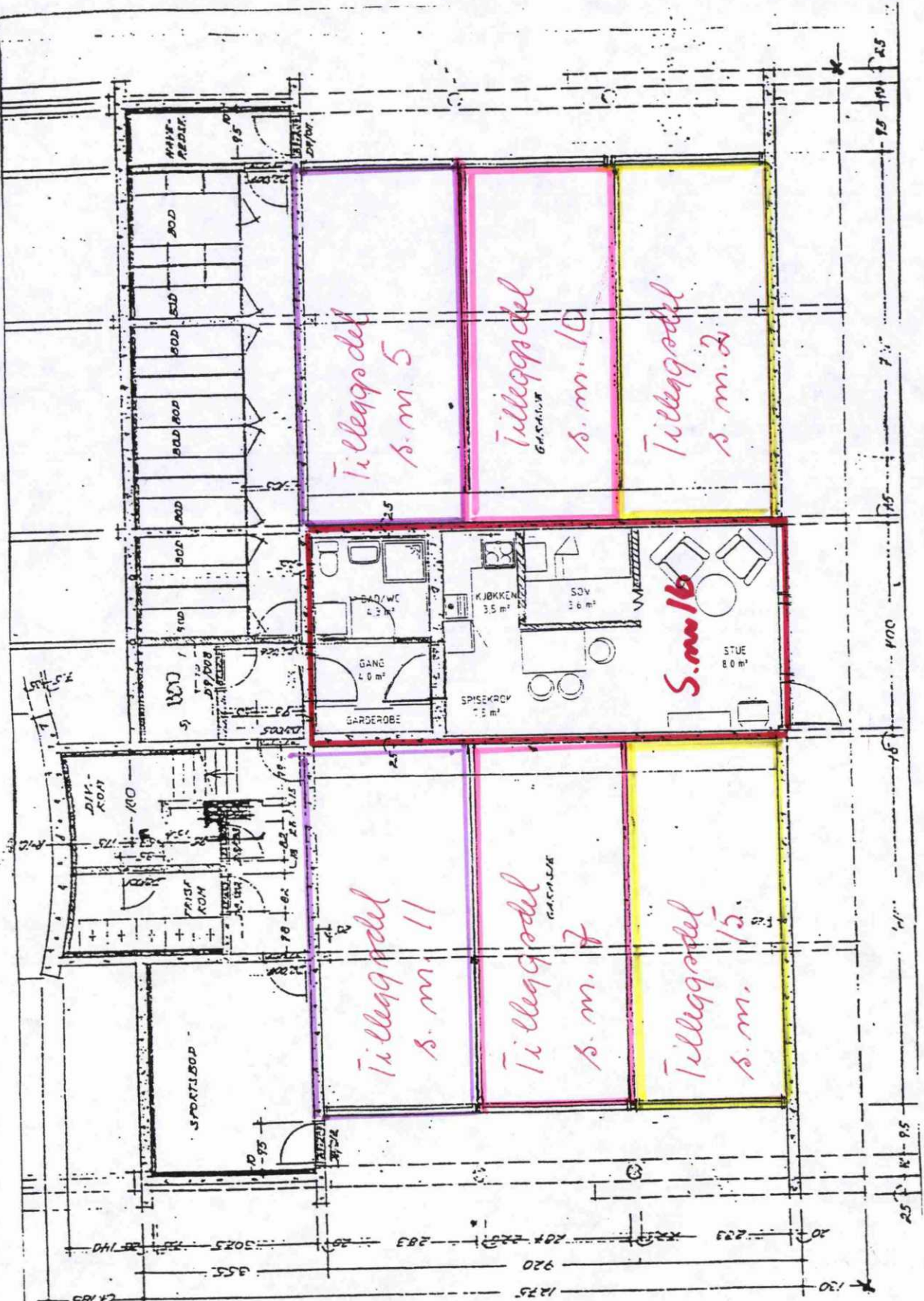
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Oslo, 12. september 2001	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
213	283		1-16	0518 kommune
Dato		Stempel og underskrift		
20 NOV 2001		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN </div> 		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

LALLAKROKEN 20 GNR 213 BNR. 283 ETASJEPLAN 0
FELLESAREALER.



Vedlegg 2 av 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
20 NOV 2001

JHE



30. NOV 2007
Kartverket
Postboks 122
0403 Oslo
Tlf: 22 00 00 00
www.kartverket.no

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	213	283		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾	
270362 [REDACTED]	Beate Petersen	2		
190585 [REDACTED]	Anine Beathe Mørkstedt	5		
030660 [REDACTED]	Sjur Olav Hesla	7		
931531662	Neumann Prosjekt AS	10		
934043456	Nils Juelsgt 66 B AS	11		
934043456	Nils Juelsgt 66 B AS	15		

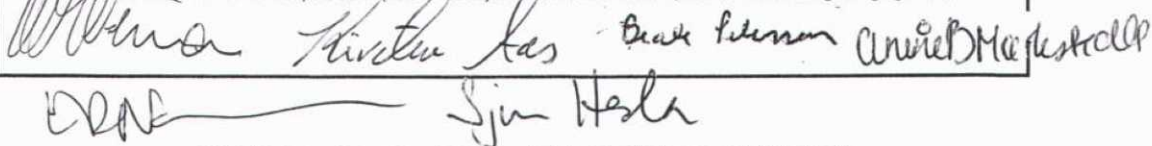
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	51		11	B	51		21	N	20		31			
2	B	39		12	B	39		22	N	20		32			
3	B	39		13	B	39		23				33			
4	B	39		14	B	39		24				34			
5	B	51		15	B	51		25				35			
6	B	51		16	B	39		26				36			
7	B	39		17	N	20		27				37			
8	B	39		18	N	20		28				38			
9	B	39		19	N	20		29				39			
10	B	51		20	N	20		30				40			
SUM BRØK 438				SUM BRØK 338				SUM BRØK 40				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 816				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

Påført etter avtale med Beate Petersen Hole
 a.10.2008 Elling Dahl

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Tidligere tilleggsareal til seksjon 2, 5, 7, 10, 11 og 15 omgjøres til egne næringsseksjoner. Sameiebrøken til seksjon 2, 5, 7, 10, 11 og 15 reduseres med 10. S.nr. 17 fratruks 11, S.nr. 18 fratruks 7, S.nr. 19 fratruks 15, S.nr. 20 fratruks 5, S.nr. 21 fratruks 19 S.nr. 22 fratruks 2.




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



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo, 28/9/07		Håvard Jørgen Neumann	Else-Ragnhild Neumann
Oslo, 10/10-07		BEATE PETERSEN	ELSE-RAGNHILD NEUMANN
Oslo 10/10-07		Håvard Aas	For N.F.660 +/s illk firmatid
Oslo 10/10-07		Anine Marksteit	
Oslo 11/10-07		SJUR HESLA	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjetas med blokkbokst.	
Oslo, 28/9/07	<i>[Handwritten signature]</i>	Mona Jørgen Neumann	
--11--	<i>[Handwritten signature]</i>	KIRSTEN AAS	
	<i>[Handwritten signature]</i>	Kirstena Aas Fure	
Oslo, 10/9-07	<i>[Handwritten signature]</i>	CATHARINA SEVALDSEN	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
213	283		2, 5, 7, 10, 11, 15 17, 18, 19, 20, 21 og 22
			i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel	
10/9-2008	<i>[Handwritten signature]</i>	 Plan- og bygningssetaten	
Noter:			
TEKNISK FAGAVDELING			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterrett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterrett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterrett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendømet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			

Etter tinglysning returneres begjærings skjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

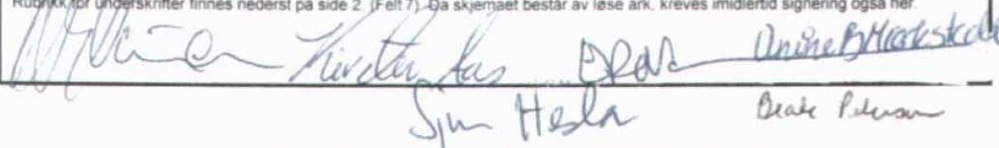
1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr	Festernr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	213	283		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾	
270362 [REDACTED]	Beate Petersen	2	✓	
190585 [REDACTED]	Anine Beathe Mørkstedt	5	✓	
030660 [REDACTED]	Sjur Olav Hesla	7	-	
931531662	Neumann Prosjekt AS	10	-	
934043456	Nils Juelsgt 66 B AS	11	-	
934043456	Nils Juelsgt 66 B AS	15	-	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	51		11	B	51		21	N	20		31			
2	B	39		12	B	39		22	N	20		32			
3	B	39		13	B	39		23				33			
4	B	39		14	B	39		24				34			
5	B	51		15	B	51		25				35			
6	B	51		16	B	39		26				36			
7	B	39		17	N	20		27				37			
8	B	39		18	N	20		28				38			
9	B	39		19	N	20		29				39			
10	B	51		20	N	20		30				40			
SUM BRØK 438				SUM BRØK 338				SUM BRØK 40				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				816				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Tidligere tilleggsareal til seksjon 2, 5, 7, 10, 11 og 15 omgjøres til egne næringsseksjoner. Sameiebrøken til seksjon 2, 5, 7, 10, 11 og 15 reduseres med 10.

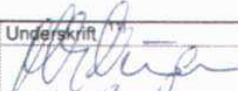





Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

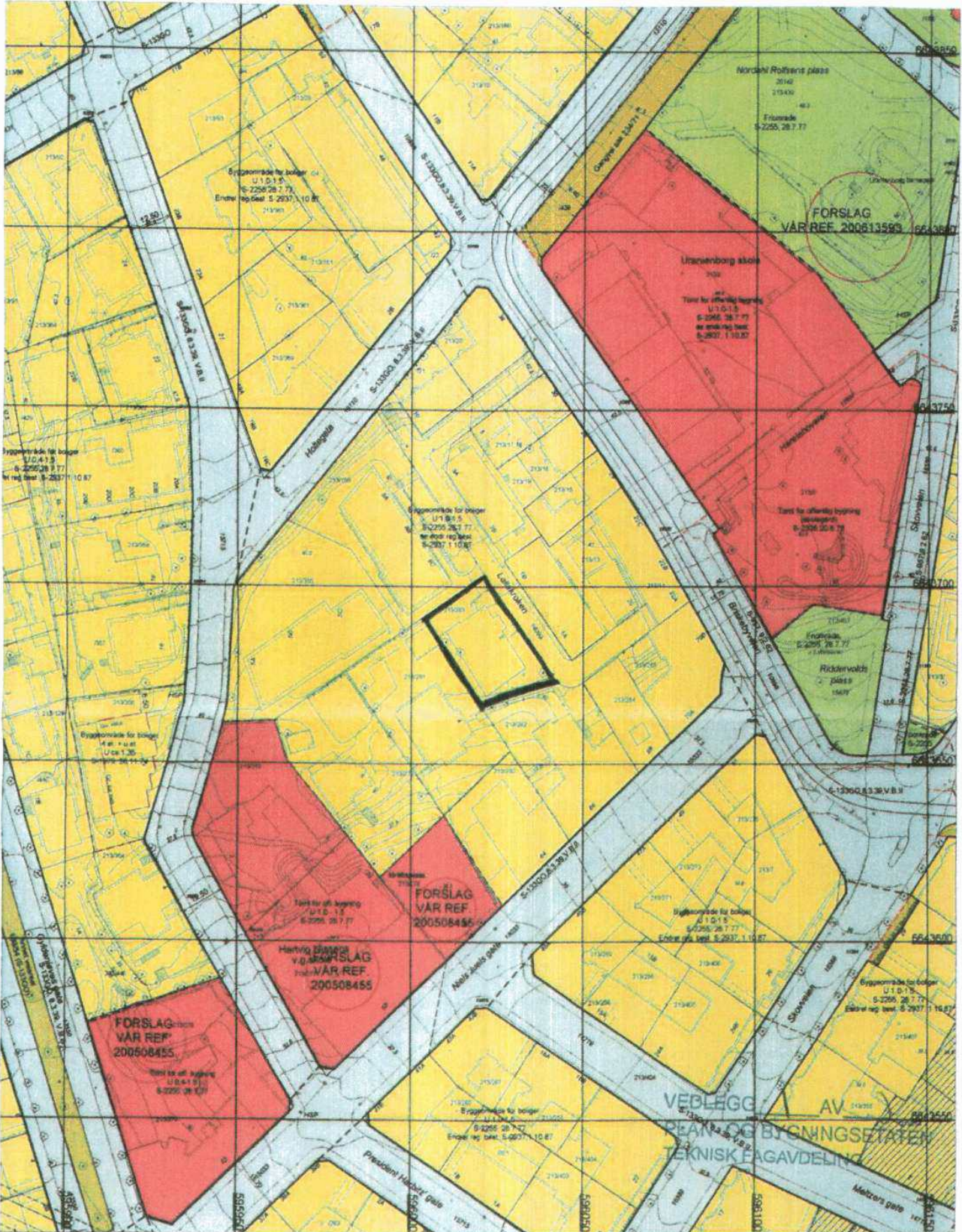


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁶¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁶²⁾
Oslo, 28/9/07		HANS-JØRGEN NEUMANN	Else-Ragnhild Neumann
		For Neumann prosjekt AS JLL	ELSE-RAGNHILD NEUMANN
Oslo 6/10-07		BEATE PETERSEN	Jimmoell
Oslo 10/10-07		KIRSTEN AAS	For Jimmoell
Oslo 11/10-07		ANNE MØRKSTEDT	
Oslo 11/10-07		SJUR HESLA	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst	
Oslo, 29/9/07		HANS JØRGEN NEUMANN	
---		KIRSTEN AAS	
---		KRISHNA AAS FURE	
Oslo, 10/9-07		CATHARINA SEVALDSEN	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
213	283		25, 7, 10, 11 15, 18, 19, 20
Dato	Underskrift	Stempe	
10/9-2008		 i Oslo kommune Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	
Noter:			
<ol style="list-style-type: none"> 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. 			



Plan- og bygningssetaten



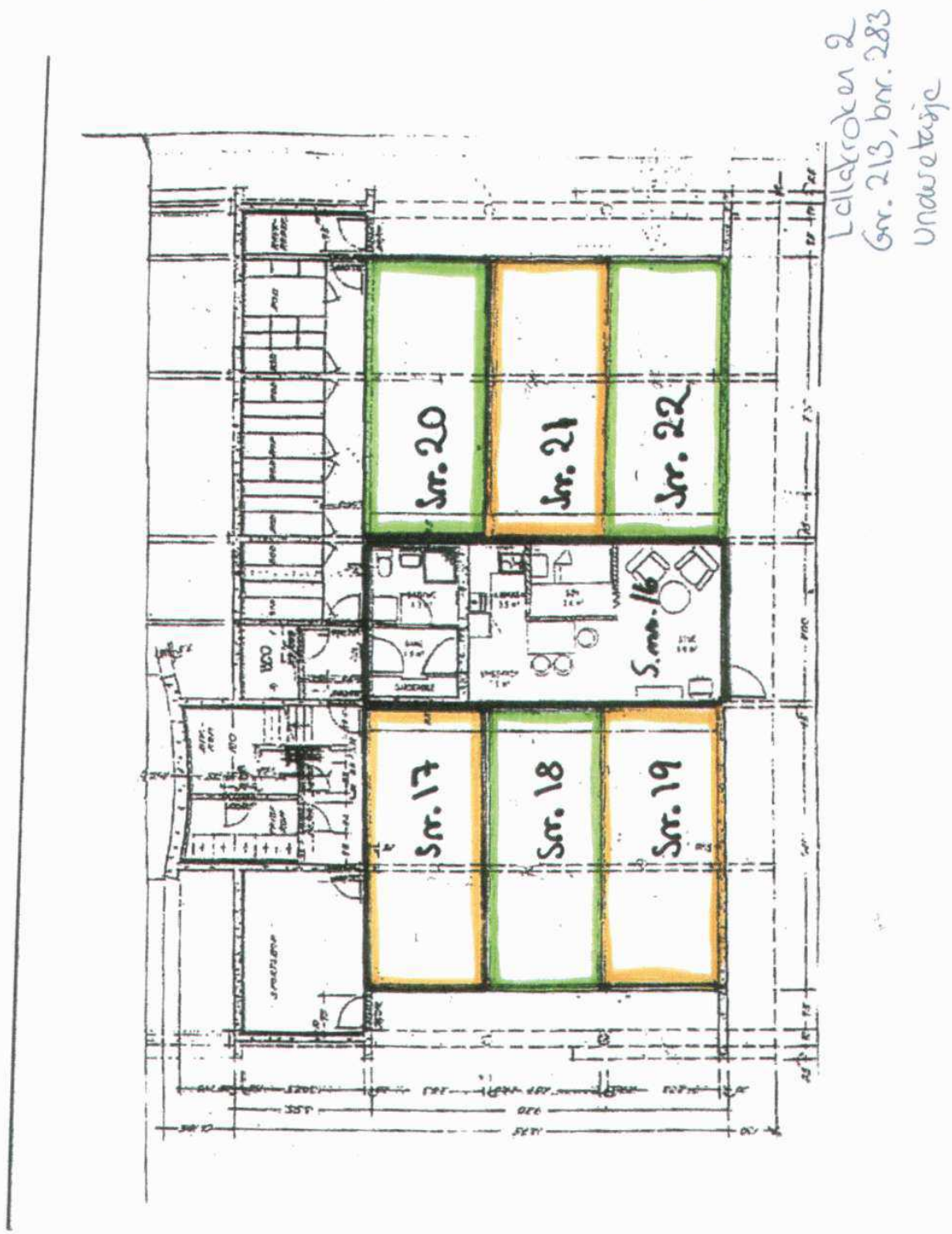

Målestokk 1:1000
 Dato 30.08.2007

© Plan- og bygningssetaten Oslo

Bestillingsnummer 101302
 Referanse MARIT JOHNSRUD - 2007436, LALLAKRØKEN 2
 Objektnummer 1
 Bruker HIHO
 Kan ikke brukes til byggesøknad
 KDP-13, KDP-5, KDP-BB

BYGGEOMRÅDER	OPPELSE TRAPPEOMRÅDER	FAREROMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende område	Generell parkering	Følgespøringsparkering, vei- og ferdsels	Felles areal
Blår areal for kommunale tjenester	Annet veiareal		Felles areal (parkering)
Forretning, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelveg	SPELLEOMRÅDER	Felles areal, lekesplass, parkerings
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, skolestrøket	Friluftsområde, rekreasjon m. til.	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning		Kommunalt areal, grøn- og uteareal	
Almenntilgjengelig område		FRØMOMRÅDER	LANDBRUKSOMRÅDER
		Park, barnei, skole og sport	Jord- og skogbruk, parker
			Plan under behandling
STREKFORSLAG			
Byggeområde		Kommunale plan- og byggesaks	
Planens begrensning		Merketegn	

Internett: <http://www.pba.oslo.kommune.no>
 Byggingsetaten: <http://www.byggsetaten.oslo.kommune.no>



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534080
Deres ref: 9253336

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 283.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 283.

GNR. 213 BNR. 283

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.06.1902.

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

717 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

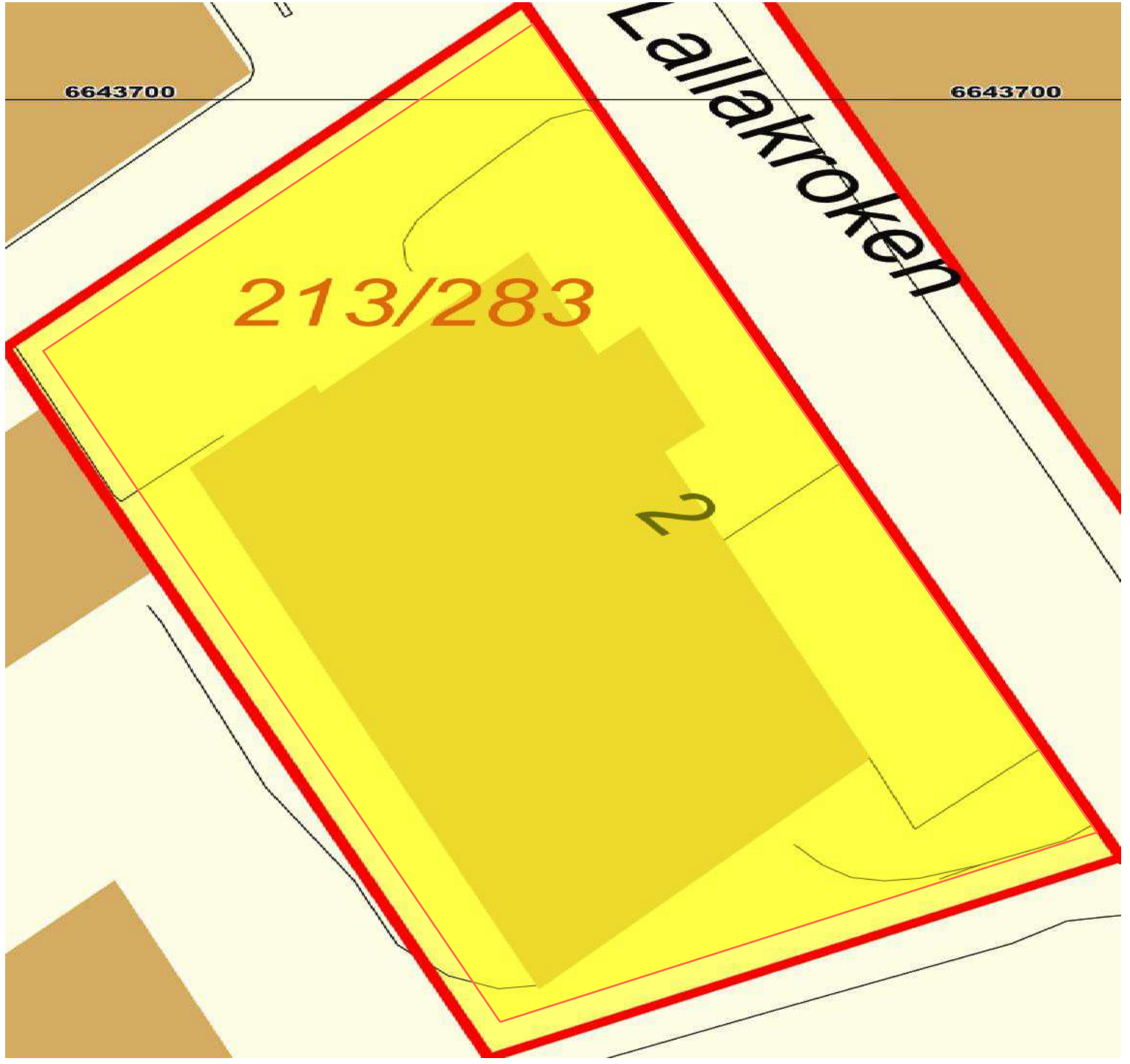
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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


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

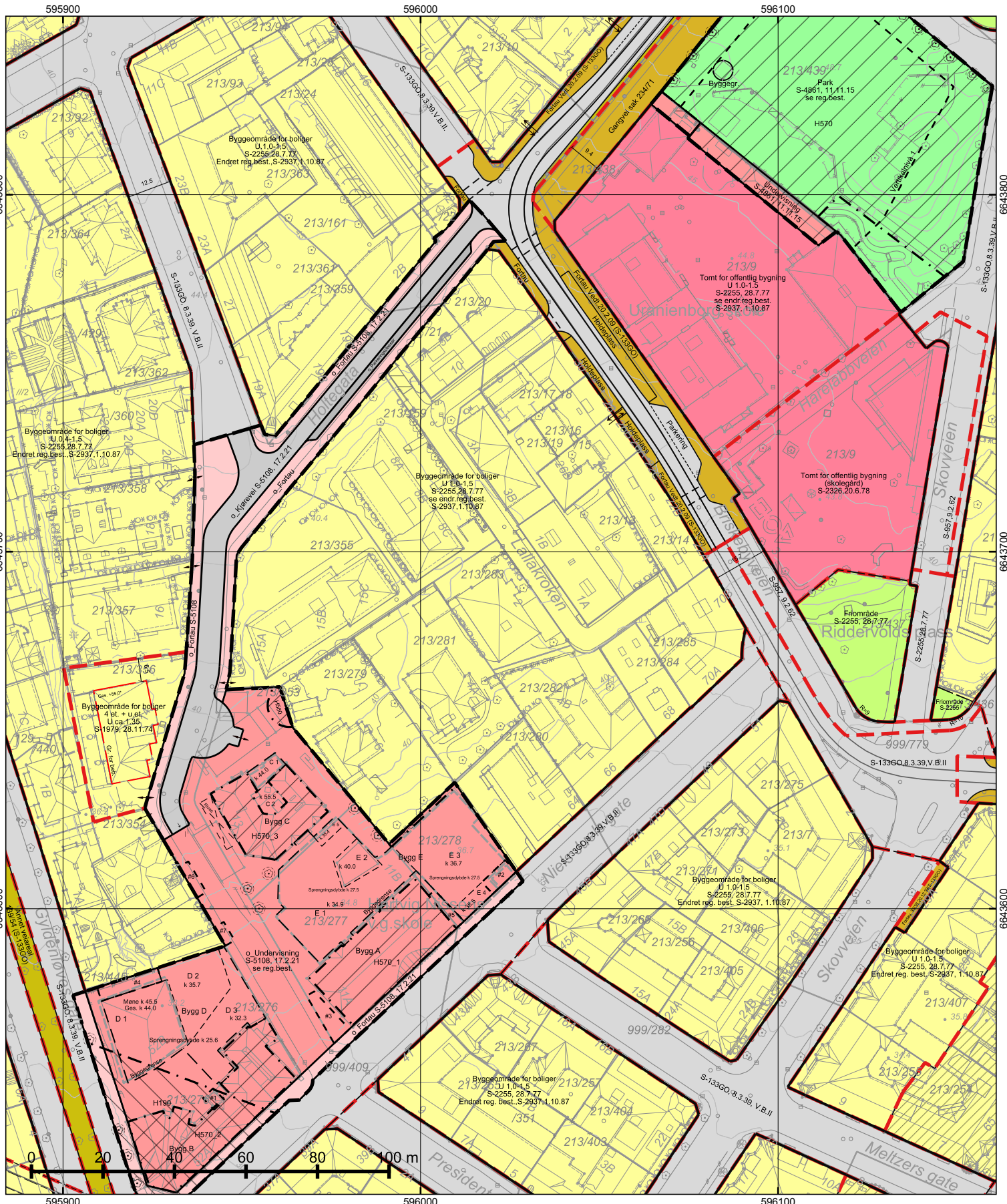




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 01.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakser er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 158832/ 86534080</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Lallakroken 2</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 213/283</p>		

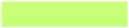














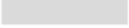





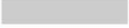


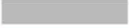
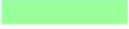













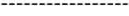








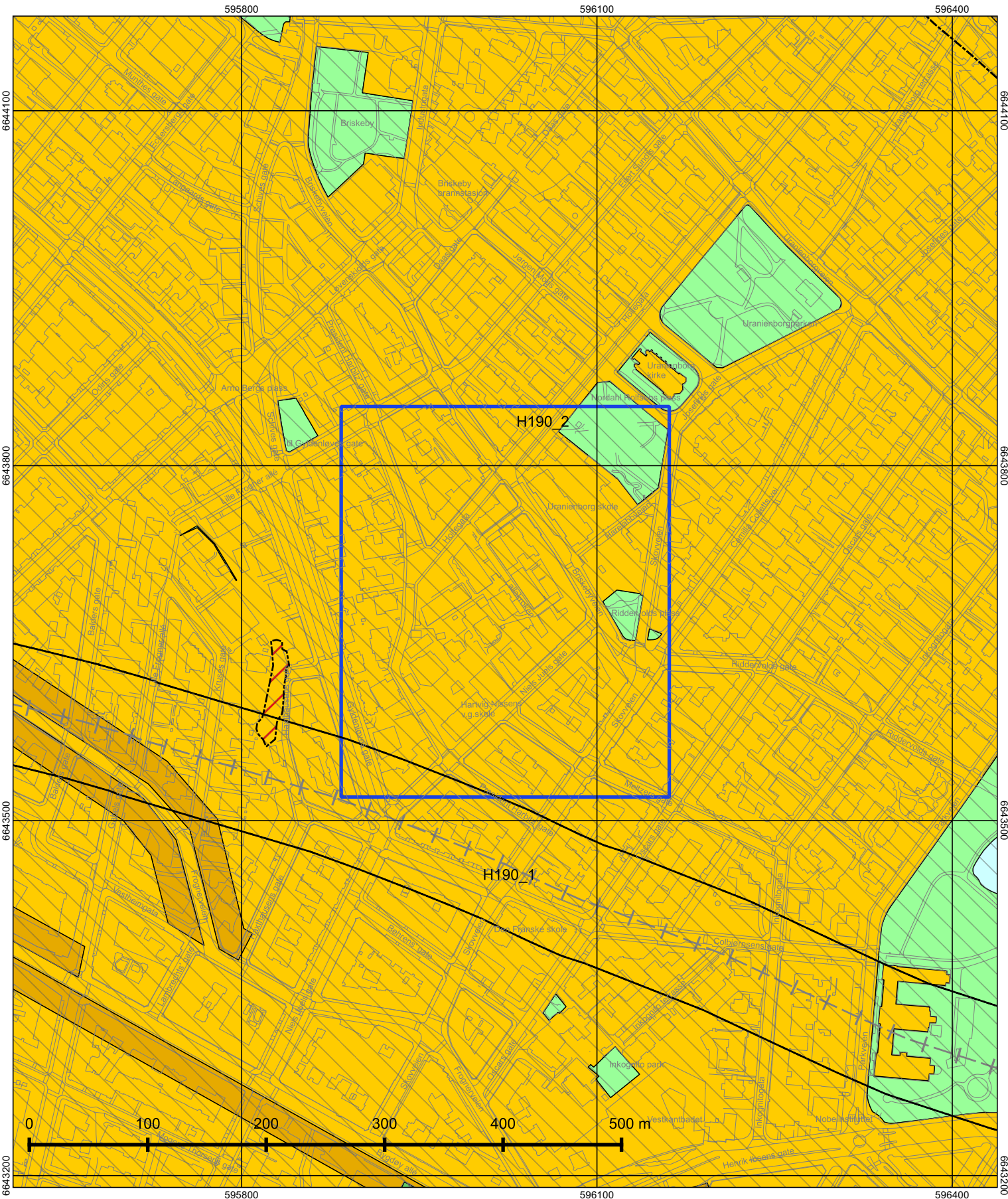
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 01.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 158832/ 86534080	Deres ref.:	
	Adresse: Lallakroken 2	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 213/283		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Veistengning/fysisk kjøresperre
	330 - Parkering/utfartsparkering		Avkjørsel
	1162 - Undervisning		Innkjøring
	1400 - Idrettsanlegg		Utkjøring
	2010 - Veg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålvgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158832/86534080

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Fordeler

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

Ubegrenset forsikringssum

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

Ekstra trygghet

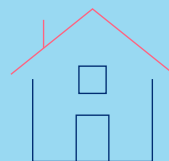
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

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

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

Klage

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

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

[Meld skade her](#)

Lallakroken 2

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente










NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige




SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	2 min  0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min  1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min  1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min  1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min  1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min  0.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min  0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Briskeby Linje 11	2 min  0.1 km
 Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min  0.3 km
 Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min  1.2 km
 Nationalteatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min  1.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min  4.4 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min  0.4 km
Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	7 min  0.6 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	1 min 
Rema 1000 Briskeby	2 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Valkyrien	15 min	🚶
📺 Vitusapotek Briskeby	5 min	🚶
🍷 Briskeby Vinmonopol	2 min	🚶

SPORT

⚽ Uranienborg skole	3 min	🚶
⚽ Den tysk-norske	8 min	🚶
🏊 SATS Solli plass	10 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	10 min	🚶

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Kollektivtilbud

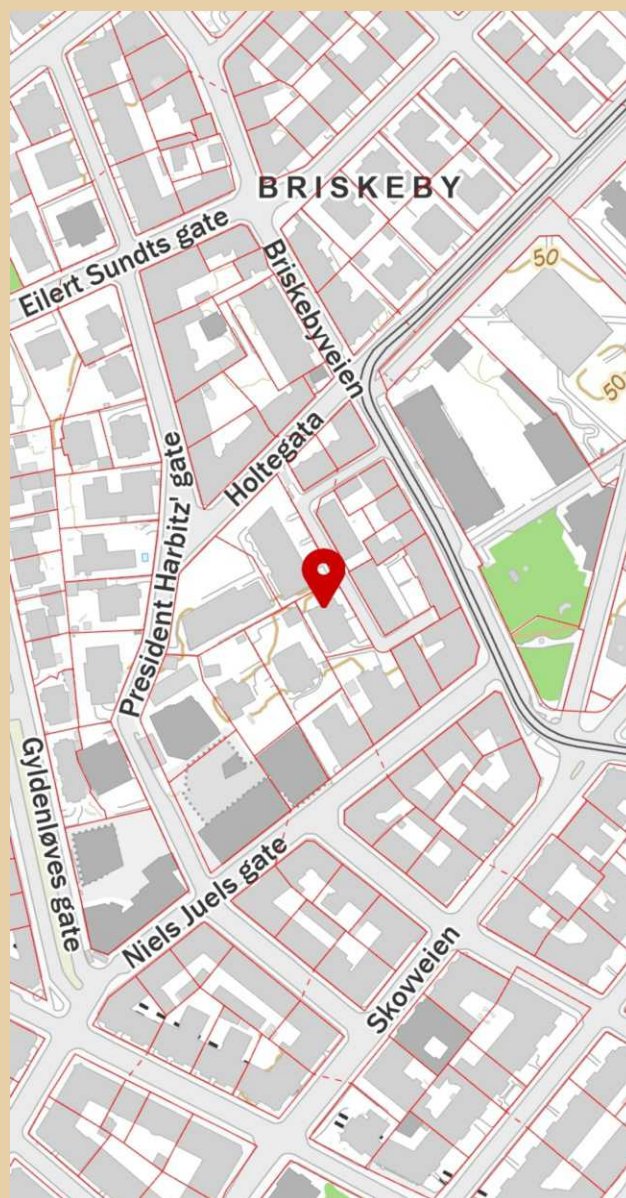
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil




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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lallakroken 2, 0259 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 213, bnr. 283, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 18400-1106

Referansennummer: HM8288

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo K. Eckhoff

Vår ref: Catharina
Sevaldsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig

Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET

Lallakroken 2 ligger i et godt etablert og skjermet boligområde på Briskeby Frogner. Umiddelbar nærhet til dagligvare. Frognerveien, Hegdehaugsveien og Solli plass i nærområde med et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. For ytterligere tilbud er det også kort vei til sentrum. Det er gangavstand til tur- og rekreasjonsområder som Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken, samt turmuligheter langs sjøen fra Bygdøy og helt til Sørenga. Offentlig kommunikasjon via buss og trikk i nærområde, og gangavstand til Nasjonalteateret for tog og T-bane.

OM TOMTEN

- Felleseiet brutto tomt på 717 m². Tomten er hovedsakelig flat og er opparbeidet med asfalterte flater, gressplen og noe prydbeplantning.
- Eiendommen ligger skjermet til i midten av et boligkvartal, som dels er opparbeidet med kvartalsbebyggelse mot gate og dels med frittliggende boligbygninger med varierende byggeår fra slutten av 1800 tallet og frem til 1960 tallet.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN

Sydvestvendt bolig beliggende på terreng med markterrasse med utgang fra stue. Boligen ble ombygget fra hobbyrom til bolig rundt år 2000 og er 36 m².
Boligen fremstår per i dag som normalt godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Nye parkettgulv med underliggende varmemefolie. Originalt kjøkken og bad med bruksslitasje. Nyetablert markterrasse. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak, utover normalt vedlikehold, dog bør det påregnes oppgraderinger av bad og kjøkken for å oppnå dagens standarder. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING

U. etg. på terreng:
- Entré/ gang med garderobe, Bad, Kjøkken, Stue med utgang markterrasse, Alkove.

Takhøyde:

Stue ca. 239 cm.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:

- El. folie under parkett.
- Varmekabler på bad.

Annet:

- Porttelefon.
- Sydvestvendt markterrasse med utgang fra stue, ca. 12 m².
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal, ca. 3 m².
- Fellesvaskeri

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER

- Frittliggende bygning i betong og mur fra 1964 oppført iht. datidens byggeskikk. Bygningen er utført i funksjonalistisk stil.

- Underetasje og 3 boligetasjer.
- Byggegrunn: Fjell (i flg. byggesaksinformasjon).
- Fundamentering i betong.
- Etasjeskillere i betong.
- Bærende yttervegger i betong dels kledt med teglsteinsforblending. Innskutte partier med bindingsverk og utvendig panelkledning.
- Flatt oppforet tretak på betongskille med ukjent taktekkning. Innvendig nedløp.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i gården kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

SAMEIET

Bygningen er registrert med 16 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner i form av garasjeplasser. For nærmere informasjon vedr. sameiet anbefales kontakt med styret i gården, samt gjennomgang av sameiets generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og årsregnskap.

PARKERING

I sameiet er det 8 parkeringsplasser for leie. 4 av disse er leid av eksterne, men sameiere har fortrinnsrett og kan overta leien etter 3 mnd. oppsigelse.
Felles sykkelparkering i bodrom
Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

Matrikkel:

Lallakroken 2, 0259 OSLO
Selveierleilighet (i blokk): 301-213/283/0/16
Delbydel: Uranienborg
Bydel: Frogner
Kirkesokn: Uranienborg
Valgkrets: Uranienborg skole

Kort historikk:

Lallakroken er en liten stikkvei på Briskeby i Oslo (bydel Frogner), som opprinnelig var en del av Briskebyveien. Gaten fikk navnet i 1975, oppkalt etter revyskuespilleren Lalla Carlsen (1889–1967). Området stammer fra utbyggingen av Briskeby på 1800-tallet, og besto opprinnelig av villaer og sommerhus, senere også leiegårder og små boligblokker. Flere eldre villaer er senere erstattet eller supplert med boligblokker (1940–1960-tallet). Gaten består i dag av en blanding av eldre verneverdig bebyggelse og nyere boligbygg.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er utstedt Ferdigattest datert 3.9.1969. Arbeidets art:

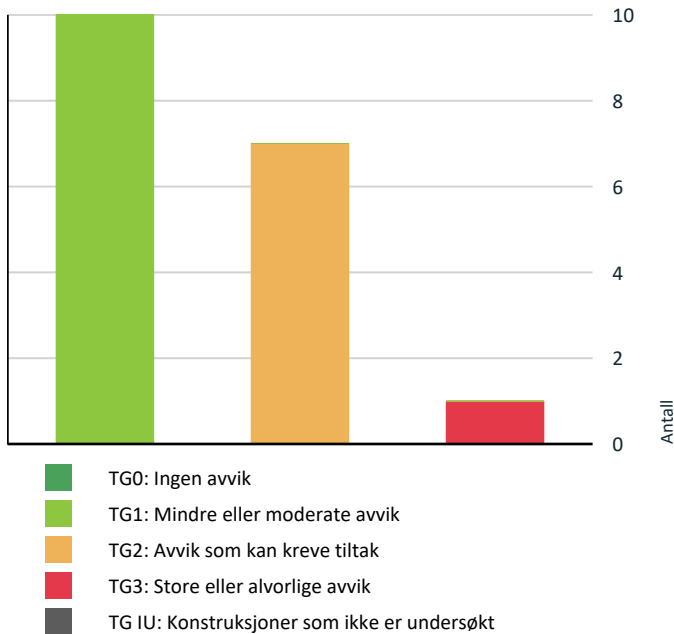
Nybygg. Bygningens art: Boligblokk

Det er utstedt Rammetillatelse datert 28.02. 2001 for
bruksendring av hobbyrom til boligformål. Tiltakstype: Blokk/
bygård/ terrassehus. Tiltaksart: Bruksendring

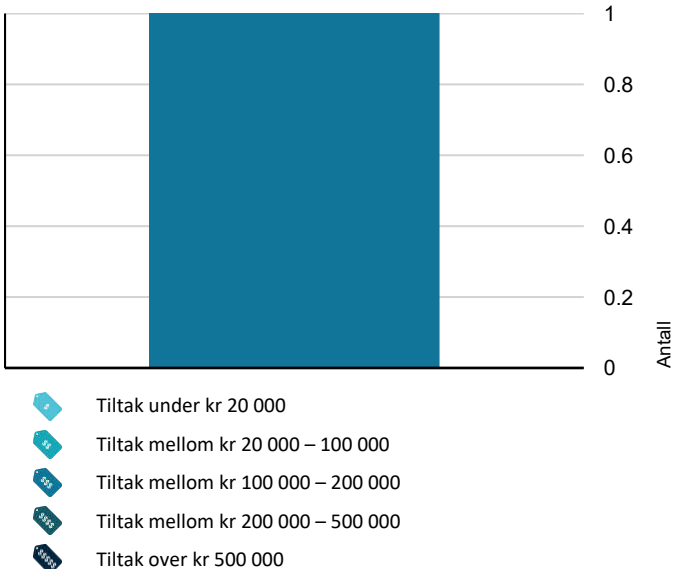
Det er utstedt Ferdigattest datert 30.10. 2001. Tiltakstype:
Blokk/ bygård/ terrassehus. Tiltaksart: Bruksendring

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke bebodd eiendommen og det anbefales derfor å være ekstra nøye ved gjennomgang av boligen, da eier har begrenset med kunnskap.

- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.

- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.

- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten.

Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.

- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.

- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.

- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > På terreng > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > På terreng > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > På terreng > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > På terreng > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

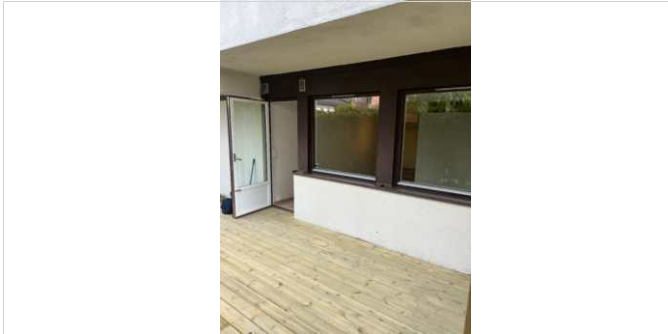
Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår iht. Ambita
(eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass. Ukjent alder.

Vurdering:

- Vinduer og terrassedør vurderes å være i funksjonell stand uten synlige skader eller punkterte glassruter. Mindre slitasje anses som normalt i forhold til alder. Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring, blant annet på grunn av varierende lysforhold, og slike skader kan derfor ikke utelukkes.

Alder og levetid:

- Normert levetid for trevindusrammer er om lag 30–60 år, og for isolerglass 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold. Moderne isolerglass kan i noen tilfeller fungere utover normal levetid, men over tid (30–60 år) må det generelt forventes punktering og redusert isolasjonsverdi.
- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Tilstandsgrad: TG1 – Vinduer og terrassedør fungerer som tiltenkt, med normal slitasje i forhold til alder. Ingen vesentlige avvik observert.



Vinduer



Vinduer og terrassedør sett utenifra

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med glattmalte overflater og kikkehull. Døren er brann- og lydklassifisert E-30 / 35 dB.

- Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 30-60 år.
- Normal tid før utskifting av isolerglass er 20-40 år.

- Dørene vurderes å være i funksjonell stand.
- Det er normalt at dører kan være/er utsatt for slitasje over tid. Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad: TG1.

- Normal slitasje for alder, ingen større avvik påvist som påvirker funksjon.

Årstall: 2001

Kilde: Offentlig informasjon



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert en sydvestvendt markterrasse i impregneret trekonstruksjon med et areal på ca. 12 m². Terrassen har utgang direkte fra stue.

Terrassen er god skjermet med levegg og tett hekkbeplantning. Konstruksjonsoppbygning og løsning i overgangen mellom terrasse og underliggende terreng er ikke kjent, da dette ikke er tilgjengelig for visuell kontroll.

Terrassen fremstår med normal brukskvalitet på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG 1 – Det er ikke registrert vesentlige avvik. Konstruksjonen fungerer iht. tiltenkt bruk.



Markterrasse



Tilgang til terreng fra markterrasse

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.

- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av ny eikeparkett. Vegger og himlinger har malte overflater.

Målt takhøyde (stikkprøver):

Stue: ca. 239 cm

Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og normale toleranser.

Vurdering:

Overflatene fremstår som funksjonelle med normal bruks- og aldersslitasje. Mindre merker, sår, ujevnheter, skruehull og glipper vurderes som kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tilstandsgrad:

TG1 – Mindre avvik.

Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuell vurdering og normal bruksstandard uten vesentlige avvik.

Mindre avvik:

- Det er påvist noe svank i parkett i del av stuen mot yttervegg. Antatt grunnet at underliggende gulv ikke er helt plant.



Overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke.
I henhold til NS 3600 vurderes kun høydeforskjeller og planavvik i ferdig gulvoverflate. Bærende konstruksjon, dekkeoppbygging og isolasjonsløsning inngår som del av byggets konstruksjon og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.
Det er gjennomført nivåkontroll ved horisontal måling med linjelaser på tilgjengelige gulvflater.
Akseptkriterier iht. NS 3600:

Maksimalt 10 mm avvik over 2 m målelengde
Maksimalt 15 mm samlet nivåforskjell innenfor samme rom

Måleresultatene i kontrollerte rom ligger innenfor angitte grenseverdier.
Det er ikke registrert nivåforskjeller mellom rom.

Tilstandsgrad: TG 1 – Målbare planavvik ligger innenfor akseptkriterier.
Tiltak anses ikke nødvendig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, glatte innerdører samt skyvedør til sovealkove.

Originaldørene fremstår stedvis med normal bruksslitasje, herunder overflateslitasje og behov for justering enkelte steder.

Innerdører tilhører kategorien lett utskiftbare bygningsdeler med en normert levetid på ca. 20–40 år. Levetiden påvirkes blant annet av materialkvalitet, brukshyppighet, mekanisk belastning og overflatebehandling.

Det registreres ingen vesentlige konstruksjonsmessige feil, men funksjon og overflater er redusert som følge av alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG 2 – Dørene har synlig bruksslitasje og noe redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasjen kan medføre redusert brukerkomfort samt økt behov for vedlikehold og justering.

Det anbefales å justere beslag og hengsler ved behov. Dører med tydelig slitasje eller redusert funksjon bør rehabiliteres (maling, utskifting av beslag mv.) eller skiftes ut til nye i henhold til ønsket standard.



Innevendige dør



Bruksslitasje



Skyvedør til alkove

VÅTROM

PÅ TERRENG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad antatt fra 2001 når boligen ble bruksendret fra hobbyrom til bolig med bad.

Det var byggeforskrifter av TEK- 97 som gjaldt ved byggetidspunktet.

PÅ TERRENG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Malt betonghimling.

Vurdering:

Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:

TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:

Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport



Vegg- og himlingsflate
PÅ TERRENG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

- Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.
- Det er registrert fall mot sluk, men mindre enn anbefalt nivå (1:100). - Høydeforskjellen mellom topp slukrist og membrannivå ved dørterskel er målt til ca. 10 mm. Dette er lavere enn anbefalt nivå for tilfredsstillende lekkasjesikkerhet.
 - Det er etablert dusjlist i dusjsonen. Denne anbefales normalt i tilfeller med begrenset fall, men medfører samtidig at vann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk. Dusjlisten vurderes å være etablert som kompensierende tiltak for svakt fall.
 - Flisene er eldre enn 25 år, og over halvparten av forventet levetid er passert.
 - Det er registrert bom (hulrom) i flis i dusjsonen.

Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaringspunktet.
Konstruksjonen er ellers ikke dokumentert, og skjulte løsninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Utilstrekkelig fall mot sluk
 - Lav høydeforskjell mellom sluk og terskel (< 25 mm)
 - Etablert dusjlist som kan hindre vannavrenning til sluk utenfor dusjsonen
 - Bom i flis i dusjsonen
 - Manglende dokumentasjon av oppbygging
 - Overflater med høy alder og redusert restlevetid

Tilstandsgrad

TG 2 – Avvik relatert til fallforhold, lekkasjesikring og alder gir økt risiko for vannskader, jf. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjsonen fungerer ved normal bruk, men det er økt risiko for vannansamling på gulv utenfor dusjsonen, samt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk og kan nå tilstøtende rom.

Det må påregnes tiltak for å bedre lekkasjesikkerheten ved terskel.
Forbedring av fallforhold og utbedring av flis med bom anbefales.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør det etableres forskriftsmessig fall, tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel og helhetlig løsning for sikker vannavrenning.



Baderomsgulv med tett dusjlist på gulv
PÅ TERRENG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med plastsluk. Tettesjikt/membran er ikke dokumentert, og utførelse og løsning er ukjent.
Tettesjiktets tilstand kan ikke vurderes nærmere uten destruktive undersøkelser, da konstruksjonen er skjult bak overflaten.

Levetidsbetraktning:

Normert forventet teknisk levetid for membran og tettesjikt i våtrom er ca. 20–25 år. Tettesjiktet vurderes å være om lag 25 år gammelt og har dermed nådd forventet levetid.
Membraner eldes over tid og vil gradvis kunne miste sin tetthet og funksjon.

Vurdering:

Det er etbalert rørgjennomføring i vegg i dusjsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Det er ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringspunktet.

På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen som en risikokonstruksjon.
Funksjon og utførelse av tettesjiktet kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt og utførelse
Ukjent tilstand på membran
Tettesjikt har nådd forventet levetid

Tilstandsgrad: TG 2 – Ukjent og udokumentert tettesjikt med oppnådd teknisk levetid medfører usikkerhet knyttet til funksjon, jf. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikker utførelse og høy alder innebærer økt risiko for fremtidige lekkasjer, som kan medføre fukt- og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring ved terskel, samt løsning som sikrer at vann ledes til sluk.
Tiltak anses ikke akutt nødvendig ved rapporteringstidspunktet, gitt at det ikke er observert skade.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales full utskifting av tettesjikt og sluk i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Rørgjennomføring i dusjvegg uten tettesjikt/mansjett



Manglende membranoppbrett under terskel

PÅ TERRENG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

AI. TG2. BAD. Slitasje og elde.

Badet er utstyrt med vegghengt baderomsinnredning med glatte skapfronter og heldekkende servant med ettgreps blandearmatur. Det er speil med tilhørende belysning på vegg.

Videre er det dusjhjørne med glassdører og tetteliste mot gulv, veggmontert dusjbatteri og dusjstang med hånddusj. Det er gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det vegghengt skapinnredning med glatte fronter.

Vurdering

Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Overflater på innredning viser slitasje i form av falming, riper, kantslitasje og stedvis oppfukning/svelling.

Dusjbatteri og armaturer vurderes å ha overskredet forventet levetid (ca. 15–20 år) og viser tegn til aldersslitasje. Innredningen vurderes også å være over forventet levetid (ca. 20–30 år).

WC i porselen vurderes å være innenfor forventet teknisk levetid, men kan være moden for oppgradering av estetiske årsaker.

Det er ikke påvist akutte funksjonssvikt, og utstyret er i bruk på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje på innredning og overflater

Aldersslitasje på armaturer og dusjbatteri

Innredning med oppnådd/overskredet forventet levetid

Tilstandsgrad: TG 2 – Sanitærutstyr og innredning har alders- og bruksslitasje med redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og høy alder kan medføre redusert estetikk, funksjon og økt vedlikeholdsbehov over tid.

Armaturer med overskredet levetid gir økt risiko for lekkasje, drypp eller redusert funksjon.

Det anbefales å påregne utskifting av armaturer og gradvis oppgradering av innredning i henhold til ønsket standard. Full fornyelse vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.



Baderomsinnredning, dusjhjørne og veggskap

Tilstandsrapport



Gulvmontert toalett



Svelling grunnet fukt



Speilkorrosjon

PÅ TERRENG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk ventilasjon via el. avtrekksvifte i vegg, og med tilluft via spalte mellom dørbblad og terskel, samt antatt tilluftsløsning via ventil i vegg tilknyttet boligens ventilasjonssystem.

- Avtrekksventilen fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Forbehold:

Ventilasjonskanaler er skjult og det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsprinsipper og løsninger, så ovennevnte vurdering er kun basert på visuell kontroll og enkel funksjonstest.



El. avtrekksvifte



Antatt tilluftsløsning fra ventilasjonsaggregat

PÅ TERRENG > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdet utsatte våtsone da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Det er i stedet gjennomført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) som punktvis kontroll på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved visuell kontroll eller ved overflatemåling.

Tilstandsgrad: TG1

Det er ikke påvist fuktskader eller unaturlige fuktutslag basert på gjennomførte undersøkelser.

Forbehold / avgrensning:

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatemåling. Undersøkelsesmetoden er ikke egnet til å avdekke skjulte forhold i konstruksjoner der hulltaking ikke lot seg gjennomføre. Det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke foreligger fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområdet.

KJØKKEN

PÅ TERRENG > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Det er microovn, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekksvifte.

Innredninger bærer preg av en del bruksslitasje og fuktskjolder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i benkeplate mot benkeskap, samt generell bruksslitasje på innredninger og utstyr og svellinger grunnet vannsøl.

Oppvaskmaskinen er defekt.

Komfjrens varmluftfunksjon er defekt.

Tilstandsgrad: TG3- Innredninger og utstyr bærer preg av bruksslitasje over tid, samt deler av utstyr er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens da innredninger og utstyr har vært i bruk frem til i dag, men restlevetiden vurderes som begrenset og kjøkkenet fungerer ikke iht. tiltenkte funksjoner.

For å lukke avviket:

Det må etableres nytt kjøkken med utstyr som tilfredsstillers dagens standarder og forskrifter.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og kan avvike sterkt hensyntatt valg av standard på innredninger og utstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkkenet



Bruksskade



Oppsvulming av laminat grunnet vannsøl over tid

PÅ TERRENG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal som antas å være ført ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.
Vurdering

Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.

Merknad:

Det er ikke kontrollert om byggets ventilasjonsløsning tillater tilkobling av mekanisk kjøkkenvifte til felles luftekanaler. Forholdet er ikke del av vurderingen.



Avtrekksvifte i overskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er fra bygningens byggeår og dels fra 2001 når boligen ble bruksendret fra hobbyrom til bolig og er av kobber med plastkappe, videre er det påvist kobber- og stålrør antatt fra byggeåret.

Ved befaring fungerer anlegget tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon og begrenset innsyn i anleggets tilstand grunnet skjulte føringer. På bakgrunn av alder, observerte forhold og manglende dokumentasjon vurderes dette som et moderat avvik.

Tilstandsgrad: TG2 – Aldersrelaterte forhold og begrenset dokumentasjon, jf. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre rørføringer gir økt risiko for fremtidige lekkasjer og følgeskader. Det bør påregnes behov for utskifting av gjenværende eldre røropplegg på sikt.



Røropplegg under kjøkkenkum



Hovedstoppekran i luke i kjøkkeninnredning

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast. Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og i servantskap på bad.

Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Det er påvist nyere soil tilhørende bygningens felles avløpssystem.

Vurdering:

Basert på visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonsprøving av tilgjengelige tappevannspunkter fremstår avløpsrørene som fungerende, uten registrerte avvik.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:

TG1 – Avløpsrør fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

Forbehold:

Det foreligger ikke dokumentasjon. Hoveddelen av avløpsanlegget er skjult, og deler av anlegget tilhører felles installasjoner som ikke er vurdert.

Tilstandsrapport



Avløp under servant på bad



Nyere soil



Aggregat i garderobeskap



Aggregat i garderobeskap

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Eiers representant opplyste på befaringen at boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i garderobeskap i entré.

På bad og ved kjøkkenavtrekk er det separate avtrekksvifter tilknyttet gårdens avtrekksanlegg.

Det ble registrert tilluft og avtrekk ved stikkprøvekontroll i flere rom. Filter og kanalnett er ikke kontrollert. Det er opplyst at aggregatet nylig har hatt service.

Vurdering:

Ventilasjonsanlegget fremstår å ha tilfredsstillende funksjon basert på gjennomførte stikkprøver.

Regelmessig vedlikehold, herunder filterskift og eventuell rens av kanaler, er nødvendig for å opprettholde god funksjon.

Tilstandsgrad:

TG1 – Ingen eller mindre avvik.

Tilstandsgrad er satt basert på alder, observert funksjon og fravær av registrerte avvik.

Forbehold:

Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Det er ikke foretatt målinger av luftmengder eller teknisk kontroll av aggregat og kanalnett.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert innbygget i kjøkkeninnredning og er ikke visuelt tilgjengelig for nærmere inspeksjon.

Alder, volum og type elektrisk tilkobling er ikke kjent, men antas å være ca. 120 l. fra 2001.

Berederen er plassert i rom uten sluk, og det er ikke påvist lekkasjestopper eller annen form for lekkasjesikring.

Berederen leverer varmtvann som forventet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av manglende visuell tilgang, ukjent alder og manglende lekkasjesikring foreligger det økt risiko for skjulte avvik. Plassering i rom uten sluk kan medføre forhøyet skadeomfang ved eventuell lekkasje. Selv om det ikke er påvist skade, vurderes forholdet som et moderat avvik fra dagens anbefalte løsninger.

Forholdet er vurdert til Tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600, da det foreligger moderat risiko for skade uten at skade er observert.

Kommentar:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av risikovurdering og ikke påvist skade. Begrenset tilgjengelighet gir redusert kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder bør gjøres tilgjengelig for kontroll for å avklare alder, teknisk tilstand og installasjon. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel i form av lekkasjestopper og/eller hensiktsmessig plassering med sluk, for å redusere risiko for vannskade.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder innbygget i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El. skap med aut. sikringer i garderobeskap.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles bakgang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dagens eier har fått gjennomført en gjennomgang og oppgradering av el. opplegget i boligen. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



El. skap med aut. sikringer i garderobeskap

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Boligen ivaretar generelle krav til HMS gjennom installert brannsløkkeutstyr, røykvarslere og tilfredsstillende rømningsveier fra oppholdsrom. Inneklimaet støttes av et balansert ventilasjonssystem. Det er ikke registrert åpenbare HMS-risikoer ved befaringstidpunktet.

Ras- og skredfare:

- I flg. NVE'S aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområder for jordskred- og flom.

Radon:

Opplysninger om radonsikring:

- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.

Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.

- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:

- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.

- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger på terreng.

Radonrisiko i området:

- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

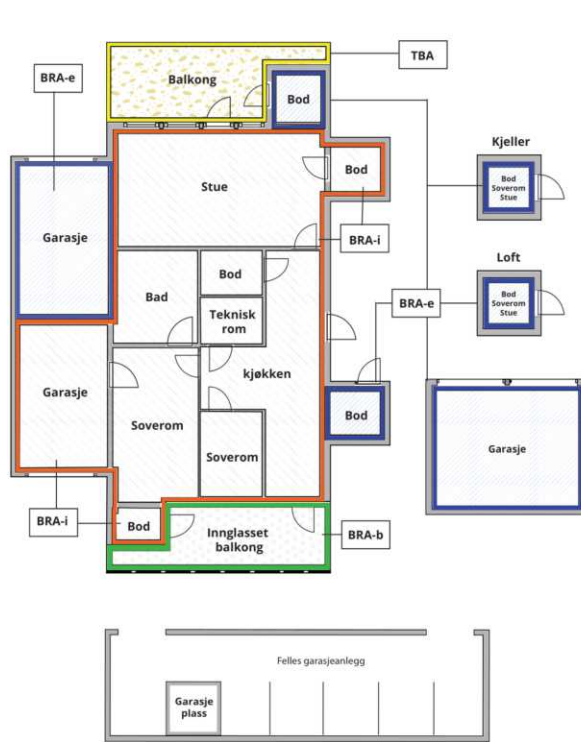
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodene
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
På terreng	36			36	12
Underetasje		3		3	
SUM	36	3			12
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
På terreng	Entré/ gang, kjøkken, alkove, stue m/ utgang terrasse, bad		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA²e
- Bod ca. 3 m²

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D-laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D-punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.

- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere måle høyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.

- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.

- Arealer i eksterne boder er oppmålt innvendig nettoareal med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme ved vanskelige romløsninger.

- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.

- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvisitt har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utstedt Ferdigattest datert 3.9.1969. Arbeidets art: Nybygg. Bygningens art: Boligblokk

Det er utstedt Rammetillatelse datert 28.02. 2001 for bruksendring av hobbyrom til boligformål. Tiltakstype: Blokk/ bygård/ terrassehus. Tiltaksart: Bruksendring

Det er utstedt Ferdigattest datert 30.10. 2001. Tiltakstype: Blokk/ bygård/ terrassehus. Tiltaksart: Bruksendring

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er lagt nytt parkettgulv.
Noe oppussing av overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Catharina Sevaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	283		16	717 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Lallakroken 2

Hjemmelshaver

Kristensen Tom

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang inn fra fortau i offentlig gate.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

REGULERINGSFORHOLD

- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.

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

- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7>

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026	- Egenerklæring er gjennomgått av takstingeniør. Ingen avvikende opplysninger ble registrert.	Gjennomgått		Nei
Eiers representant Catharina Sevaldsen	03.06.2026	Opplysninger gitt på befaringen	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	08.06.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.06.2026	- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

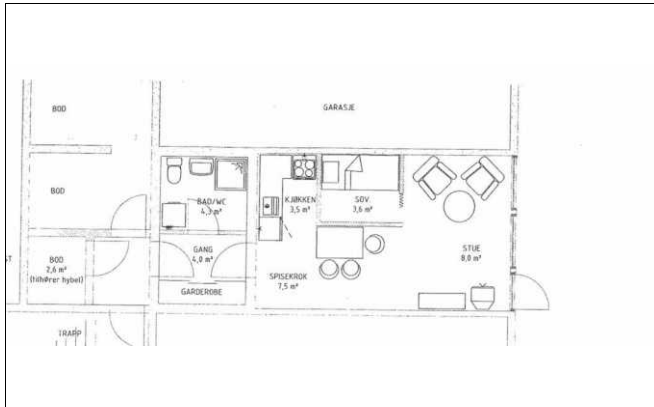
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HM8288>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

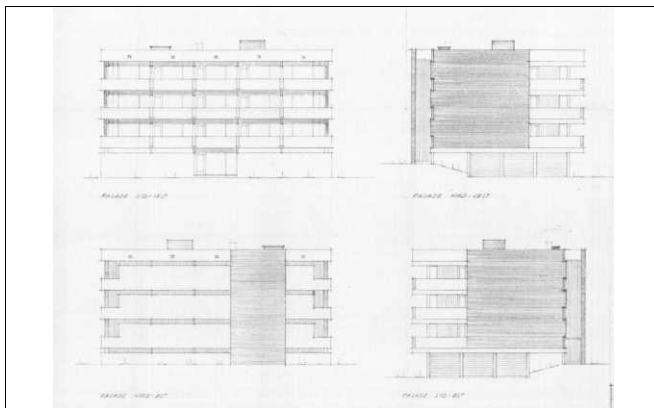
Andre bilder



Godkjent omsøkt plan i forbindelse med bruksendring i 2001



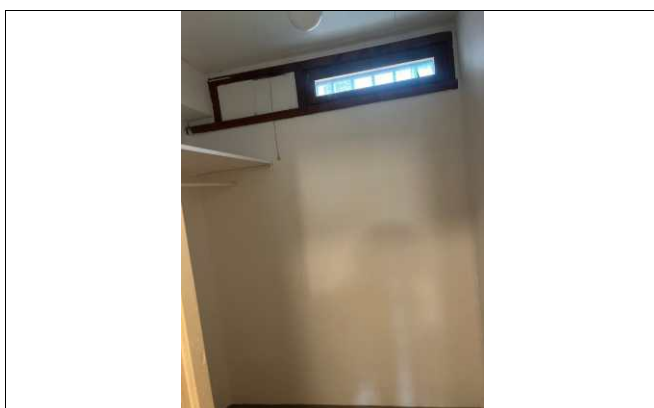
Dagens planløsning



Byggemeldte fasader fra 1964



Felles sykkelrom



Bodrom

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Lallakroken 2, 0259 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 283, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

186260199

Meglerforetak:

PrivatMegleren Allé

Saksbehandler:

Daniel Wangen

Telefon / Mobil:

22 44 00 22 / 913 69 901

E-post:

daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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 grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-