PRIVATMEGLEREN

LAKKEGATA 68 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Lakkegata 68 C, 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 77

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2269 **Eiendomsverdi ref nr:** FV1310

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygården er oppført i 1890.
Rehabilitering og ombygging er utført i 2005.

Andelsleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Murte vegger. Fasader med teglstein.
Saltak tekket med takplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass og plastkarmer.
Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumskarmer.
Nytt vindu i stue i 2022. Eldre vindu i alkoven.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Terrassedør med isolerglass. Ny i 2007.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv. Malt mur og fliser på vegger. Malte himlinger.
Gulv på støpt såle.
Gulv og delvis vegger ligger under bakkenivå. Inspeksjonshull er ikke boret pga. murte vegger. Søk med Protimeter fuktindikator er utført på innvendige overflater.
Malte tretrapper ned til boligen.
Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Badet er renovert i 2005. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Nye fliser i 2025 (flis-på-flis).
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Vegghengt toalett. Servant. Dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med høyglans fronter og malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn og kjøleskap.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet/stuen via boligens ventilasjonsanlegg.
Innredninger med noe varierende alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg kobber og plast. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Hovedstoppekran i bod/vaskerom.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken/stue. Tilluft til boligen via veggventiler.

Opplegg for vaskemaskin i bod/vaskerom.
Gulv med fliser. Malt mur på vegger. Gulv med sluk.

Rommet er vurdert som en bod.

Varmtvannsbereder på 80 l. fra 2005 plassert i bod under trappen.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod/vaskerom. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte. Murt grunnmur.
Flat tomt. Utvendig trapp ned mot boligen.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Seriekoblede brannvarslere. Sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

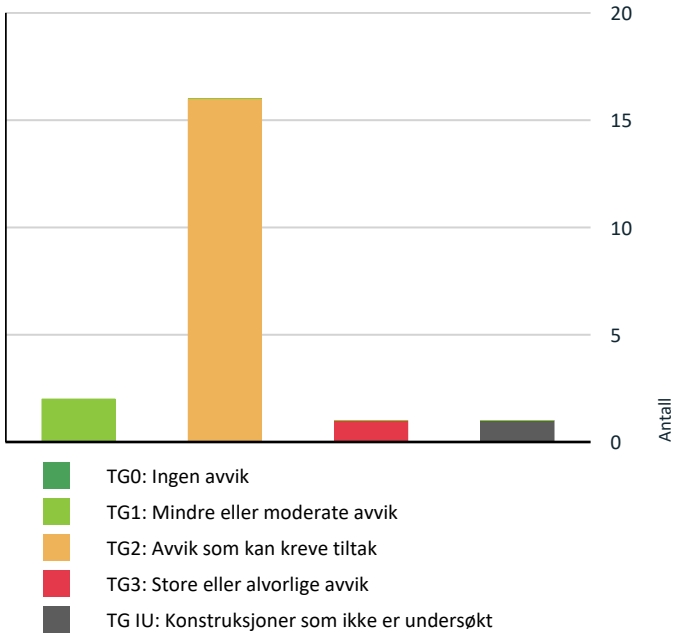
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

"Saksnummer - 202101707 - Byggesak" funnet ved innsyn i Oslo kommune, saksinnsyn, viser boligen med én bod som i dag fungerer som boligens alkove. Bruksendring fra bod til oppholdsrom krever tillatelse fra kommunen. Tillatelse til bruksendring er ikke innhentet.
Tegningene viser trappeløp og bod rett utenfor leiligheten. Disse rommene fremstår i dag som en del av leiligheten.

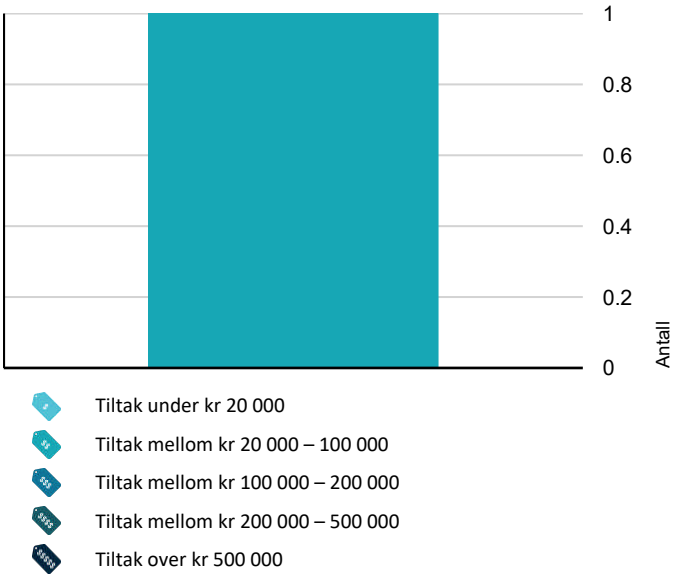
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Bom (hulrom under) i enkelte fliser. Enkelte sprukne/skadet fliser. Varmekabelen i stue/kjøkken virker ikke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for det eldste vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker. Terrassedør med noe treg mekanisme.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og alkove ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I alkoven ble det registrert helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Noe forhøyede verdier er observert ned på veggene og på gulvet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Frihøyden nederst i trappen er målt til noe under dagens krav på 2 m. Trappen starter rett innenfor døren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget. Ukjent alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.
Enkelte fliser mangler under servanten.
Noe misfarget silikonfuger.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukkoppen er festet med silikon.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kosmetiske skader i servanten.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og plastkarmer.
Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumskarmer.
Nytt vindu i stue i 2022. Eldre vindu i alkoven.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for det eldste vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Terrassedør med isolerglass. Ny i 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
Terrassedør med noe treg mekanisme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren bør vedlikeholdes. Terrassedøren bør justeres.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Fliser på gulv. Malt mur og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom (hulrom under) i enkelte fliser. Enkelte sprukne/skadet fliser. Varmekabelen i stue/kjøkken virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv i stue/kjøkken bør legges på nytt sammen med ny varmekabel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på støpt såle.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og alkove ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I alkoven ble det registrert helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Gulvet bør avrettes ifbm. legging av nytt gulv i stue/kjøkken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger ligger under bakkenivå. Inspeksjonshull er ikke boret pga. murte vegger. Søk med Protimeter fuktindikator er utført på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe forhøyede verdier er observert ned på veggene og på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Tilstanden bør holdes under oppsyn for eventuelt videre utvikling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper ned til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Frihøyden nederst i trappen er målt til noe under dagens krav på 2 m. Trappen starter rett innenfor døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen fungerer med dette avviket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i 2005. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.
Enkelte fliser mangler under servanten.
Noe misfarget silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Nye fliser i 2025 (flis-på-flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

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

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.
Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

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

Slukkoppen er festet med silikon.

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

Slukkoppen bør gjøres enkelt tilgjengelig for renhold.

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. Servant. Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kosmetiske skader i servanten.

Konsekvens/tiltak

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

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

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med høyglans fronter og malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn og kjøleskap.
Innredninger med noe varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet/stuen via boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg kobber og plast. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Hovedstoppekran i bod/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget. Ukjent alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon over utførelse bør fremskaffes, om mulig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken/stue. Tilluft til boligen via veggventiler.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i bod/vaskerom.
Gulv med fliser. Malt mur på vegger. Gulv med sluk.

Det er ukjent om rommet er ment som et godkjent våtrom da det ikke foreligger noen dokumentasjon over utførelsen, og det er ukjent sikring mot fukt på veggene. På godkjente tegninger er rommet betegnet som bod. Rommet er derfor vurdert som en bod i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 l. fra 2005 plassert i bod under trappen.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod/vaskerom. 40 A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring over arbeider ifbm. flytting av kjøkken og etablering av alkove foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget. Noe pågående arbeider under befaringen.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt. Utvendig trapp ned mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden bør holdes under oppsyn.
Boliger bør ha forskriftsmessig fall fra grunnmur (1:50 i 3 m avstand fra boligen).

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Årsmiddelverdier ligger under grenseverdier.
Seriekoblede brannvarslere. Sprinkleranlegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

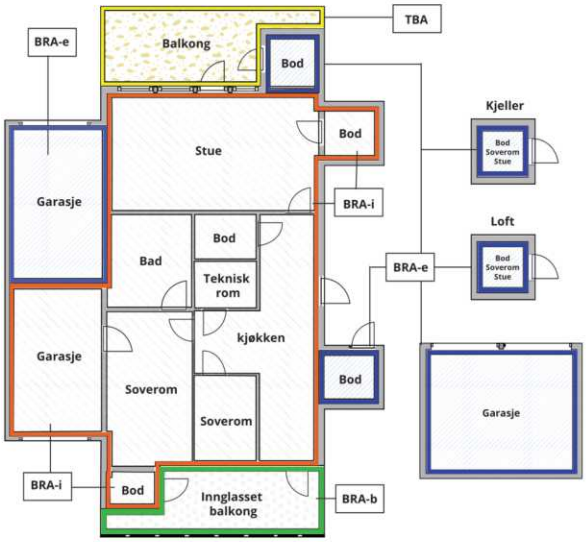
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	35			35	
SUM	**35**				
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/trapperom, bod/vaskerom, bad/wc, alkove, kjøkken, stue		

Kommentar

Takhøyde i stue opp mot 2,47 m

Alle innvendige vegger og sjakter er medtatt i de oppgitte arealer.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er oppmålt med bruk av håndholdt lasermåler ihht. normal standard. Boligen har imidlertid en fasong som medfører at den er vanskelig å måle opp helt nøyaktig med bruk av lasermåler. Areal-avvik i forhold til de oppgitte arealer vil derfor kunne forekomme. For en presis oppmåling av boligen anbefales bruk av 3D-scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: "Saksnummer - 202101707 - Byggesak" funnet ved innsyn i Oslo kommune, saksinnsyn, viser boligen med én bod som i dag fungerer som boligens alkove. Bruksendring fra bod til oppholdsrom krever tillatelse fra kommunen. Tillatelse til bruksendring er ikke innhentet.
Tegningene viser trappeløp og bod rett utenfor leiligheten. Disse rommene fremstår i dag som en del av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye fliser på gulvet på badet i 2025. Faktura foreligger.
Innvendige forandringer, inkludert flytting av kjøkken er utført i 2022. Faktura fra rørlegger og elektriker foreligger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Godkjente tegninger (Saksnummer - 202101707 - Byggesak) stemmer ikke med dagens situasjon.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Ingunn Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	77		0	332.2 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Lakkegata 68 C

Hjemmelshaver
Lachmanns Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101 / LACHMANNS BORETTSLAG	989207458	U0101	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Ingunn Birkeland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Grünerløkka/Sofienberg i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 332,2 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.
Denne boligen ligger i underetasjen i en bygård over 4 etasjer pluss underetasje.

Standard

Bygården er oppført i 1890. Rehabilitering og ombygging er utført i 2005.
Fliser på gulv. Malt mur og fliser på vegger. To innganger til boligen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	79637591			

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	
2	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FV1310

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260047
Addresse	Lakkegata 68 C		
Postnr.	0562	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingunn Birkeland		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79637591

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ 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:

nye fliser på de gamle på bad og i vaskebod 2025

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:

beskrivelse på e post pristilbud

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

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

2026: ny digital termostat/bryter til varmekabel på bad, montering av nye lamper tak og vegg på bad, montering stikkkontakter og ny bryter til varmtvannsbeholder på vaskerom.

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:

samsvarserklæring, beskrivelse jobb

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

Beskrivelse:

Juni 2019. tilbakeslag sluk baderom, forsikringssak, årsak leieboer misligholdt bruken av bad og kjøkken og tettet til rørene Skadenummer 79637591,9

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

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

2022 flytte kjøkken, flytte vv beholder og skifte blandeventil til den, innstallere waterguard, 2022 nytt dusj blandebatteri , 2026 ny kran til baderomvask, ny kran og vask til kjøkken,

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 grunnlag (nytt blandebatteri dusj utført av Comfort "ferdig montert", finner ikke faktura) Metro rørleggerservice v/Andreas Samuelsen, Bjølsen rørservice, Direkte rørservice,

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

nederste del av takrenne som går utenfor leiligheten falt av høst 2025, ble montert nytt i 2026 og lagt drensheller.

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

☐ 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:

Fortrinn Vaktmester

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:

Styret i Lachmanns boretslag har dokumentene

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

Beskrivelse:

setningskade i fasade på hjørnet av bygget, mot gate.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dør som går mot gate har spor av fuktskade, det gjelder nederste hjørne på siden der døren er hengslet, under døren mot bakken.

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:

Nytt større vindu(utvidet 14 cm nedover) i stue 2022

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:

Nytt utvidet vindu i stue, fasadeendring godkjent av plan og bygningsetaten, vinduet skal etter pålegg fra byantikvaren ha en stående sprosse, slik som de andre vinduene, det må monteres en utenpåligge sprosse av ny kjøper for å oppfylle dette kravet.

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

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:

Nytt elektrisk opplegg til kjøkken, stue og bod(alkove) i 2022, i forbindelse med at bod ble innlemmet i leilgheten og kjøkkenet ble flyttet.

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:

samsvarserklæring/fakturagrunnlag: 2022 Proff Elektriker v/Ali Hasane, 2026 Boligelektrikeren

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

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Innlemmelse av bod til leiligheten med leca brannmur. Støpe utenpå steinvegger/grunnmursvegger mot gate slik at det blir en rett og flat overflate. Utvidet vindusjnisjene for å få mer dagslys inn.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasadeendring: utvidet vindu i stue 14 cm.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

79 og 80 becquerel i stue og alkove

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

Oppgi type rapport:

Varmekabler i stue virker ikke. Forsikringen kunne ikke utføre reparasjon med hjelp av sine håndtverkere på grunn av aldersfradrag. Det ble i stedet løst med en utbetaling på 40 % av kostnadene til eier.

Er forholdet utbedret?

Nei.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest innlemme bod i leilighet og utvide vindu/fasadeendring, godkjent oppføring av smijernsgjerde: pålegg fra byantikvaren om å kutte de 15 cm spissene, dette må ny eier gjøre med vinkelsliper.

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 endinger 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

Beskrivelse:

Man hører trinnlyd på trappen i oppgangen inn i leiligheten. Man hører at utgangsdør til bakgården smekkes igjen , den har dørpumpe som gjør at den lukkes inntil automatisk.

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, tømrerarbeid 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/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikehold følger borettslagsloven. Vedlikehold av egen varmtvanns tank: Om det oppstår skade, må eier betale egenandel. blandeventil til vv -tank er skiftet i 2022

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 innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen ganger sett ett såkalt "skrukketroll" i den innerste boden under trapp. Ikke skadelige. Kommer fra bakgården via grunnmur.

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Lytt til oppgangen: tiltak kan være å sette inn en dør inne i leiligheten mellom gang og stue. Jeg har ikke følt det som nødvendig da det ikke er plagsomt for meg. Det er ellers ikke lytt mellom etasjene, og leiligheten oppleves som stille.

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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 28.05.2026

Signert av *Ingunn Birkeland*

Initialer selger:
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5953
LACHMANNS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5953

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Bredbånd for borettslagets beboere
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LACHMANNS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingunn Birkeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5953 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5953 LACHMANNS BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Bredbånd for borettslagets beboere

Forslag fremmet av:
Ingunn Birkeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ha internett inkludert i felleskostnad . Finne et firma som tilbyr en god og rimelig internett løsning . Slik at det blir billigere og bedre internett for alle. Fordel med felles bestilling for borettslaget. Dette skal gi billigere internett.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget og ser det som et tiltak som kan være aktuelt for sameiet å vurdere videre.

Styret anbefaler at saken utredes nærmere, herunder at det innhentes nødvendige kostnadsoverslag og vurderes økonomiske rammer

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og implementerer i neste budsjettperiode.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bård Jørgen Ladstein Harboe
- Ravn Adrian Ravndal

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Hedvig Öster Haagensen

Lakkegata 68 B

Styremedlem

Karoline Berg Vik

Lakkegata 68 B

Styremedlem

Fanny Skaug

Lakkegata 68 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lachmanns@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lachmanns Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Lachmanns Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989207458, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229 / 77

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lachmanns Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2025

2025 har i stor grad vært preget av sikkerhetstiltak, tekniske vurderinger og oppfølging av større vedlikeholdssaker. Spesielt har innbruddshendelser og arbeid med låssystemer, sprinkleranlegg og bygningsmessige forhold krevd betydelig oppfølging.

SAKER:

PUNKT 1 – INNBRUDD OG SIKKERHET

I mai ble et innbruddsforsøk meldt til politiet per e-post. Saken ble i første omgang ikke fulgt opp, men det oppsto senere flere innbruddsforsøk samt innbrudd i boder. Det ble deretter iverksatt flere tiltak, blant annet forbud mot nøkkelbokser på port, utsendelse av informasjon til beboere via Vibbo og økt fokus på bevisstgjøring rundt sikkerhet. Videre ble låsen på kjellerdøren oppgradert til kodelås, og nye adgangsløsninger har gitt bedre kontroll over tilganger. Ved årets slutt anses innbrudd i kjellerboder ikke lenger som et aktivt problem. Politiet bekreftet 28. desember at anmeldelsen fra mai var registrert i august, og saken kan følges opp ved behov.

PUNKT 2 – LÅSSYSTEM OG TILGANGSKONTROLL

Som følge av sikkerhetssituasjonen har styret gjennomført en helhetlig oppgradering av låssystem og tilgangskontroll. Aker Lås og Nøkkel ble først engasjert for å gjennomføre tiltak på eksisterende system, herunder utskifting av sylindre på port og oppgangsdører samt installasjon av Yale Doorman på kjellerdør. Kostnadene for dette arbeidet utgjorde om lag 21.250 kroner inkludert merverdiavgift, i tillegg til cirka 13.976 kroner inkludert merverdiavgift knyttet til port og elektrisk arbeid.

I forbindelse med arbeidet ble det avdekket at patentet på systemnøklene utløp i 2023, uten at dette var blitt kommunisert på forhånd. Som en midlertidig løsning tok beboerne i bruk Unlock (digital nøkkel), mens fysiske nøkler ble begrenset til styret.

Det er senere etablert en permanent løsning med et nytt adgangssystem levert av Bergersen. Løsningen består av kodebrikker og digital nøkkel via app, og hver leilighet får tildelt to brikker, med mulighet for å kjøpe flere ved behov. Systemet krever elektrikerarbeid i forbindelse med installasjon.

Det er samtidig innført nye rutiner der all deling av nøkler og tilganger skal godkjennes av styret, og beboere skal ikke lenger dele nøkler privat. Tiltakene er gjennomført for å sikre bedre kontroll og økt sikkerhetsbevissthet. Samlet sett har oppgraderingen gitt vesentlig bedre oversikt og kontroll over tilganger til bygget.

PUNKT 3 – BRANNVARSLINGSANLEGG

Brannalarmen ble utløst som følge av feil i magnetholdere i loftsetasjen.

Schneider Electric ble kontaktet, og feilene ble utbedret 30.10.

PUNKT 4 – SPRINKLERANLEGG OG FG-RAPPORT

Arbeidet med sprinkleranlegget har fortsatt gjennom året. Konsulent har jobbet med å avdekke og følge opp avvik. Det var innledningsvis manglende respons fra flere firmaer

Videre i prosessen tok et firma kontakt 24.10 med ønske om befaring i alle leiligheter, og det ble deretter gjennomført et oppfølgingsmøte med konsulent 18.11. Det ble planlagt en samlet befaring av hele bygget 26.11 i regi av Aquatech. Det arbeides nå med en ny FG-rapport samt mulig etablering av en serviceavtale, og estimert prisnivå er vesentlig lavere enn tidligere mottatte tilbud.

PUNKT 5 – TAKVINDUER (LOFTSLEILIGHETER)

Det ble valgt et firma for vedlikehold og eventuell utskifting av takvinduer. Opprinnelig var planen en kombinasjon av vedlikehold og utskifting, der kostnadene skulle dekkes av de enkelte eierne, men gjennom en reklamasjonssak besluttet VELUX å levere nye vinduer.

Kostnadsbildet endte derfor vesentlig lavere enn først antatt, med en total kostnad for borettslaget på om lag 10.000 kroner. Beboerne betalte for grunnservice i sine egne leiligheter, mens borettslaget dekket arbeidet knyttet til utskifting. Prosjektet hadde en estimert verdi på over 100.000 kroner, noe som ga en betydelig samlet besparelse.

Videre er det utarbeidet en vedlikeholdsinstruks i PDF-format, og det vurderes en vedlikeholdsavtale samt etablering av rutiner for jevnlig vedlikehold fremover.

PUNKT 6 – VANNMÅLER

Det ble forsøkt gjennomført registrering av vannmåler 19. november i regi av Oslo kommune, men registreringen mislyktes grunnet et teknisk problem. Vannmåleren er plassert i boden i oppgang B (H0101), og målingen skal gjennomføres årlig på høsten.

PUNKT 7 – TAKRENNER OG VANNPROBLEMER

Det ble oppdaget at en takrenne ved sokkelleiligheten hadde løsnet, noe som medførte at vann renner langs fasaden og skaper risiko for vanninntrengning i bygget. Vaktmester er kontaktet, og utbedring er gjennomført

PUNKT 8 – VAKTMESTER OG DRIFT

Det har vært behov for en tydeligere struktur i oppfølgingen av drift, og det er derfor etablert et loggsystem for bedre dokumentasjon og oppfølging av saker, samt gjennomført testing av en ny driftsportal. Det er identifisert forbedringspunkter knyttet til tidligere varsling av feil og mer systematisk oppfølging og tilstedeværelse, samtidig som det har vært positive erfaringer med rask respons ved direkte kontakt og god tilgang på rørlegger ved behov.

PUNKT 9 – OPPGANGSDØRER OG FORSIKRING

Skader etter innbrudd ble meldt til Gjensidige. Som følge av skadene må oppgangsdørene byttes av hensyn til brannsikkerhet, og tiltaket dekkes av forsikringen.

PUNKT 10 – ADMINISTRATIVE TILTAK

Styret har arbeidet med å utarbeide en branninstruks i samarbeid med Schneider Electric, samt et velkomst- og informasjonsskriv til beboerne og avklaringer knyttet til ansvarsfordeling.

PUNKT 11 – STYREENDRINGER

Hedvig Haagensen er valgt som ny styreleder, etter at tidligere styreleder gikk av etter om lag fire år i vervet. Karoline Berg Vik tiltrådte som styremedlem i juni 2025.

PUNKT 12 – Endring av felleskostnader

Ved innsettelse av ny styreleder i 2025 ble det foretatt en oppdatering av kostnadsoverslag for pågående prosjekter i sameiet. Dette skjedde som følge av videre prosjektering og ny informasjon om behov og forventet gjennomføringstidspunkt.I budsjettet for 2026 ble det lagt til grunn et likviditetsunderskudd og mulig behov for låneopptak. Det nåværende styret vurderer dette som uheldig og ønsker å unngå lånefinansiering. På denne bakgrunn har styret besluttet å øke felleskostnadene med totalt 120 000 kroner fordelt på de resterende månedene. Med én måneds frist for oppdatering av fakturering vil dette tre i kraft fra og med faktura for juni. Styret ønsker å understreke at denne endringen anses som en midlertidig endring og vil bestrebe å bedre økonomien i sameiet på sikt.

KORT OPPSUMMERT UTVIKLING I 2025

1. Innbrudd førte til akutte sikkerhetstiltak

2. Helhetlig oppgradering av lås- og adgangssystem
3. Bedre kontroll på nøkler og tilganger
4. Sprinkler- og tekniske anlegg følges opp videre
5. Takvindu-prosjekt gjennomført med betydelig besparelse
6. Forsikring dekker utskifting av oppgangsdører
7. Drift og rutiner er styrket
8. Styreleder er skiftet ut

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989207458, KLIENTNR. 5953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**541 863**	**597 676**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		718 571	74 548
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-139 879	-130 360
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-500 285	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**78 407**	**-55 812**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**620 270**	**541 863**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		704 218	565 186
Kortsiktig gjeld		-83 947	-23 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**620 270**	**541 863**

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989207458, KLIENTNR. 5953

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	695 622	0	0	684 628
Innkrevde felleskostnader	2	860 076	1 446 621	1 529 000	946 085
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 555 698**	**1 446 621**	**1 529 000**	**1 630 713**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-10 346	-9 281	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-99 480	-94 935	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-49 765	-7 439	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-131 385	-234 942	-142 000	-825 300
Forsikringer		-147 790	-122 555	-195 000	-217 560
Kommunale avgifter	7	-142 909	-135 979	-155 000	-163 145
Energi/fyring	8	-42 539	-36 102	-35 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-118 825	-97 635	-90 000	-91 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-811 499**	**-807 327**	**-805 000**	**-1 525 245**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**744 199**	**639 294**	**724 000**	**105 468**
Innbetalt andel fellesgjeld		500 285	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 244 483**	**639 294**	**724 000**	**105 468**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 452	22 647	0	0
Finanskostnader	11	-556 365	-587 393	-581 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-525 913**	**-564 746**	**-581 000**	**-581 000**
ÅRSRESULTAT		**718 571**	**74 548**	**143 000**	**-475 532**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		718 571	74 548		

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989207458, KLIENTNR. 5953

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 364 200	26 364 200
Tomt		3 600 000	3 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 964 200**	**29 964 200**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 514	20 220
Andre kortsiktige fordringer		0	3 723
Driftskonto OBOS-banken		365 082	241 091
Sparekonto OBOS-banken		310 622	300 153
SUM OMLØPSMIDLER		**704 218**	**565 186**
SUM EIENDELER		**30 668 418**	**30 529 386**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Annen egenkapital	13	5 702 696	4 984 125
SUM EGENKAPITAL		**5 802 696**	**5 084 125**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 172 274	9 812 438
Borettsinnskudd	15	15 609 500	15 609 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 781 774**	**25 421 938**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		80 804	20 133
Påløpte renter		2 688	3 190
Annen kortsiktig gjeld	16	455	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**83 947**	**23 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 668 418**	**30 529 386**
Pantstillelse	17	30 160 000	30 160 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Lachmanns Borettslag

Hedvig Maria Øster Haagensen/s/ Karoline Berg Vik/s/

Fanny Skaug/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	860 076
Kapitalkostnader IN I	702 417
Reg.kapitalkostnader IN I	-6 795
Fratrekk kapitalkostnader	-695 622
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**860 076**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 346**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 791
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 216
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-131 385**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-68 762
Renovasjonsgebyr	-74 147
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-142 909**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 539
SUM ENERGI / FYRING	**-42 539**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 750
Vaktmestertjenester	-89 862
Andre driftskostnader	-16 924
Andre kontorkostnader	-4 725
Bank- og kortgebyr	-2 073
Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-118 825**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	6 424
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 469
Kundeutbytte Gjensidige	12 528

SUM FINANSINNTEKTER	**30 452**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-555 743
Renter på leverandørgjeld	-622
SUM FINANSKOSTNADER	**-556 365**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	26 364 200
SUM BYGNINGER	**26 364 200**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 825 332
Egenkapital fra IN tidligere	595 368
Egenkapital fra IN 2025	500 285
Reduksjon EK fra IN	-218 289
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 702 696**

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-12 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 142 194	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	139 879	
Nedbetalt tidligere, IN	595 368	
Nedbetalt i år, IN	500 285	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 172 274**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-15 609 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 609 500**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-455
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-455**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 609 500
Pantelån	9 172 274
Beregnede IN forpliktelser	877 364
TOTALT	**25 659 138**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i LACHMANNS BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LACHMANNS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VM8XP-EYFJ2-XKEOP-TA6EQ-A7OKC-6EIYM

PENNEO

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

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

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-26 06:32:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VM8XP-EYFJ2-XKEOP-TA6EQ-A7OKC-6EIYM

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 5953 **Selskapsnavn:** LACHMANNS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingunn Birkeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Bredbånd for borettslagets beboere

Styret innhenter tilbud og implementerer i neste budsjettperiode.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bård Jørgen Ladstein Harboe

☐ Ravn Adrian Ravndal

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LACHMANNS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 989207458
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingunn Birkeland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Bredbånd for borettslagets beboere

Fremmet av: Ingunn Birkeland

Ha internett inkludert i felleskostnad . Finne et firma som tilbyr en god og rimelig internett løsning . Slik at det blir billigere og bedre internett for alle. Fordel med felles bestilling for borettslaget. Dette skal gi billigere internett.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget og ser det som et tiltak som kan være aktuelt for sameiet å vurdere videre.

Styret anbefaler at saken utredes nærmere, herunder at det innhentes nødvendige kostnadsoverslag og vurderes økonomiske rammer

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud og implementerer i neste budsjettperiode.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bård Jørgen Ladstein Harboe (7 stemmer)
Ravn Adrian Ravndal (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bård Jørgen Ladstein Harboe
Ravn Adrian Ravndal

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Hedda Wangensten
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: hedda.wangensten@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260047 . Vår ref.: 5953-1-01 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LACHMANNS BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	989207458
Andelseier:	Birkeland, Ingunn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Lakkegata 68 C, 0562 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	229
Bnr.	77
Borettsinnskudd:	Kr. 649 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79637591.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (ev. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Innbetaling kan skje to ganger i året; 30. mai og 30. november. Kategori felleskostander øker 21 % fra 01.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207400998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	9 108 329,23
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 027,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820740099; IN lån 1 - Akonto renter	4 296,62	
Lån nr: 9820740099; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 331,81	
Felleskostnader	4 398,90	5 355,66 fra 01.06.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 699,-
Fradragsberettigede kostnader:	56 079,-
Annen formue:	34 423,-
Gjeld:	968 999,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207400998
Restsaldo:	962 243,78
Kapitalkostnader:	5 304,46
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 962 243,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hedvig Maria Øster Haagensen, e-post:lachmanns@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Husordensregler for Lachmanns Borettslag

Ytre orden

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

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

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

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

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

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

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

Indre orden

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

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

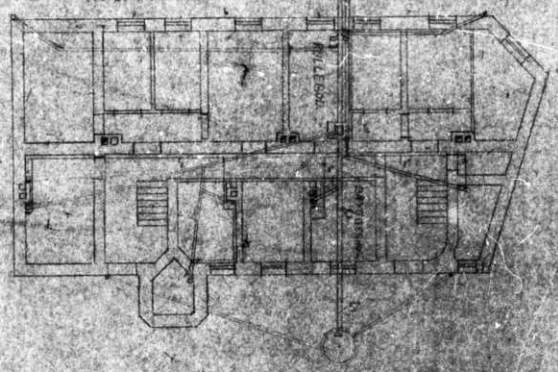
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen ballkong, plikter beboere å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.
11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing tillates ikke.

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

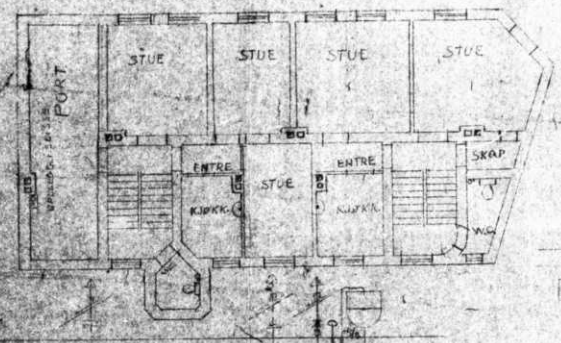
LAKKEGATEN. 68. 381.

1:100

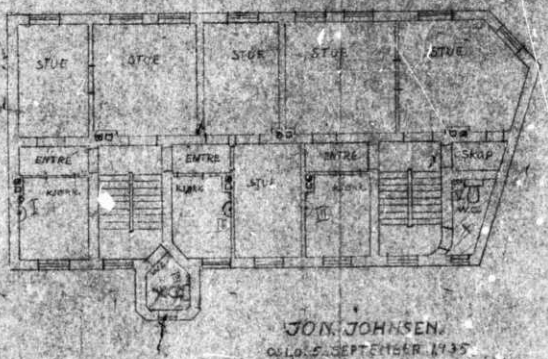
KJELDER PLAN.



I. STE. ETASJE PLAN.



II og III. ETASJE PLAN.



JON. JOHNSEN.

OSLO 5. SEPTEMBER 1935.

1:100

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533158
Deres ref: 9218222

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 77.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 77.

GNR. 229 BNR. 77

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1870.

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

332 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

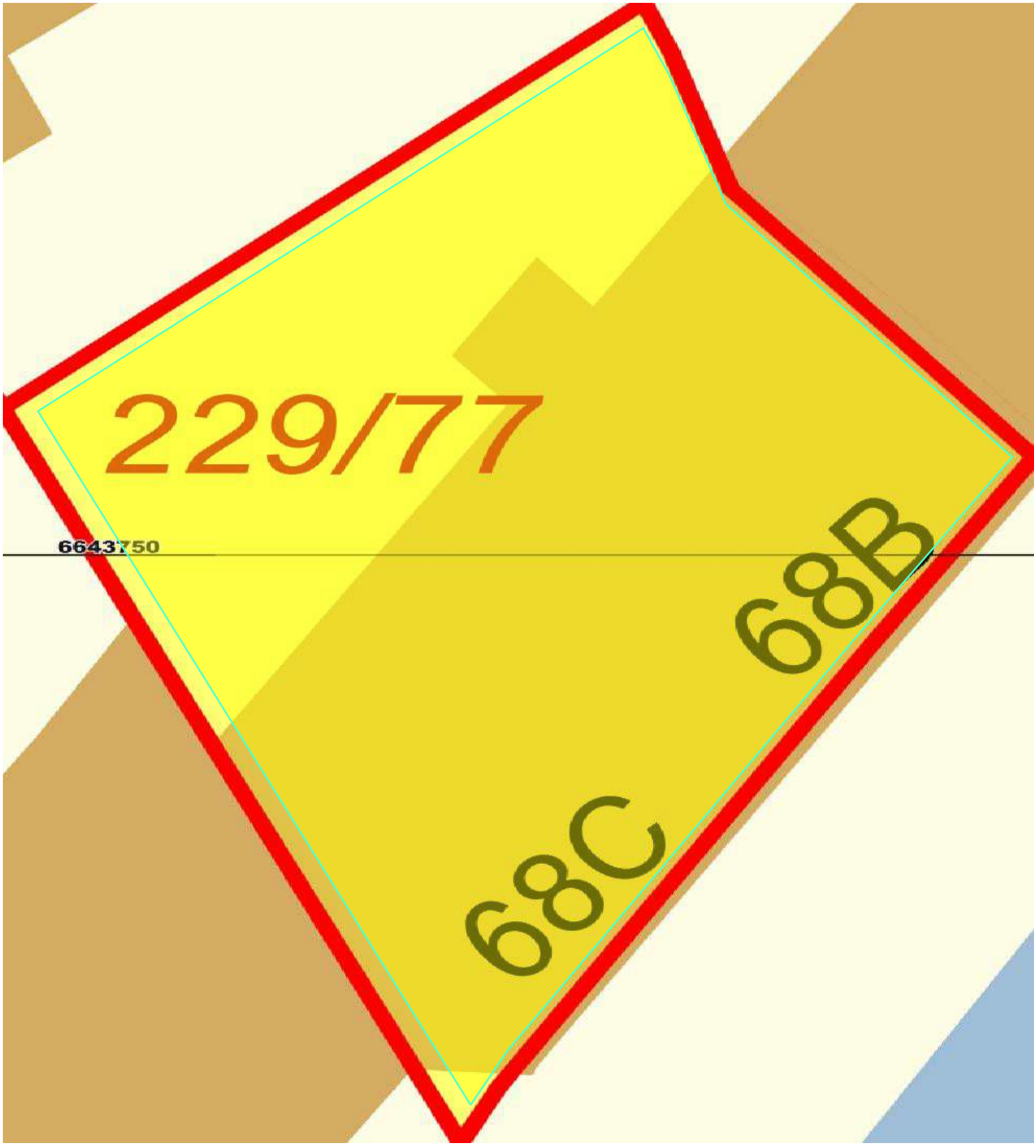
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

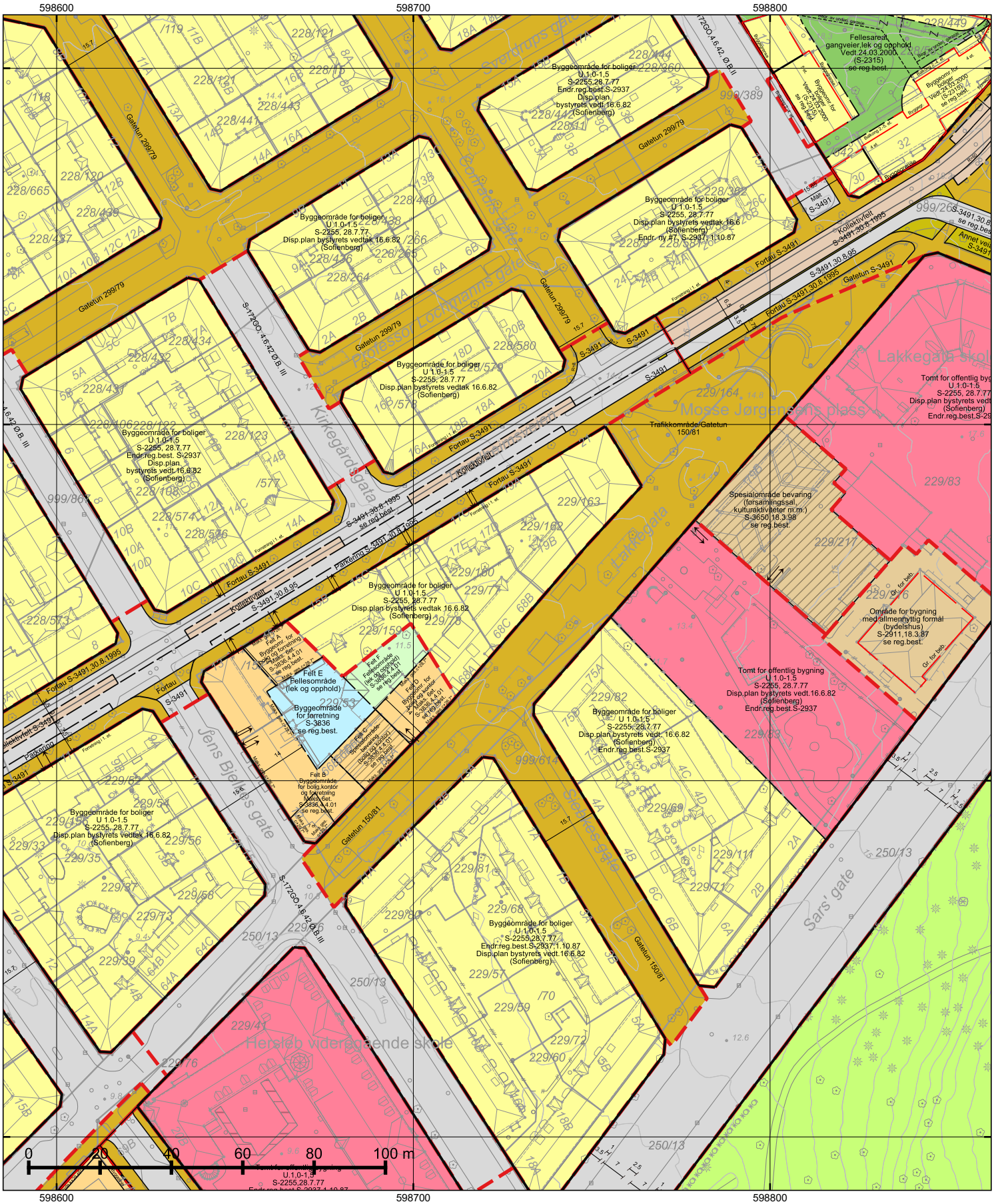
68 Lukkrand 39

2870 496/90.

78/90

A.

1ste Etages Plan.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

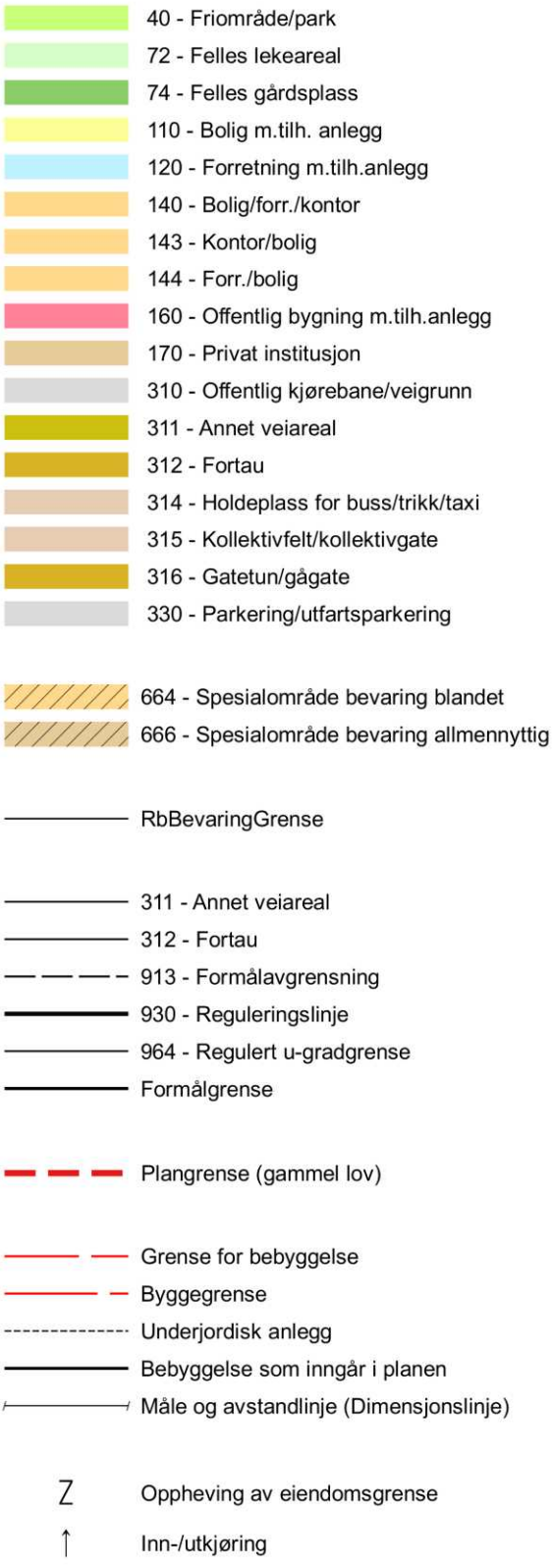
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

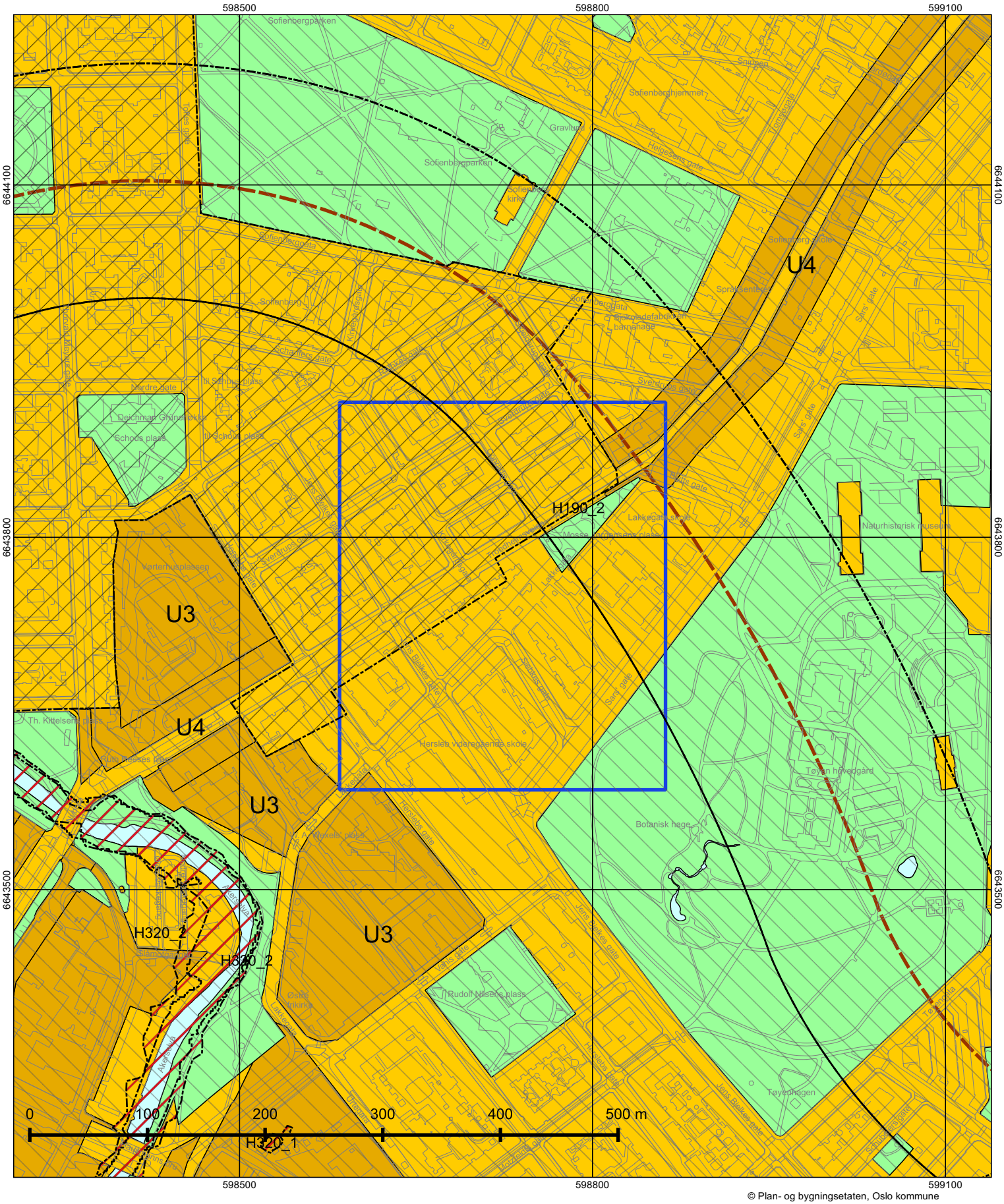
PlottID/Best.nr: 158131/ 86533158
Adresse: Lakkegata 68
Gnr/Bnr: 229/77
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598500
598800
599100
6644100
6643800
6643500
U4
U3
U4
U3
U3
H190_2
H320_2
H320_2
H320_1
0
100
200
300
400
500 m
Sofienbergparken
Sofienbergkirken
Sofienbergskolen
Sofienberghjemmet
Gravlund
Sofienbergplassen
Schous plass
Deichman Grünerløkka
Vertshuset Grünerløkka
Th. Kittelsens plass
Rudolf Nilsens plass
Herslebs videregående skole
Naturhistorisk museum
Botanisk hage
Tøyen hovedgård
Tøyenhagen
Lakkegata skole
Østre Aker vei
Jens Bjelkes gate
Helgesens gate
Sofienbergveien
Schous gate
Nordre gate
Sofies gate
Tøyengata
Trondheimsveien
Ullevålsveien
Akersveien
Ullevålsveien
Tullinløkka
Sofienbergplassen
Sofienbergparken
Sofienbergplassen
Sofienbergplassen
Sofienbergplassen

Tegnforklaring - kommuneplan



Vedtekter for Lachmanns Borettslag

vedtatt på generalforsamling
den 20.12. 2005

Endret på
ordinærgeneralforsamling
29.05.2013

§ 1. LAGETS NAVN

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

§ 2. FORMÅL

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

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

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

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

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

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

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

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

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

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

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

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

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

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets

samtykke ikke er nødvendig.
(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører etbehandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos foretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos foretningsfører.

§ 5. **BORETT**

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

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

§6 PANT

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

§ 7. STYRET

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

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

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret verger innen sin midte nestleder.

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

§ 8. STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Styret kan gi prokura.

§ 9. FORRETNINGSFØRSEL

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

styret.

§ 10. GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

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

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsmelding fra styret.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 12. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

§ 13. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

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

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

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

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

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

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

§ 14. REVISJON

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

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

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

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15. OPPLØSNING

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

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

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

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

§ 16. VEDTEKTSENDRINGER

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

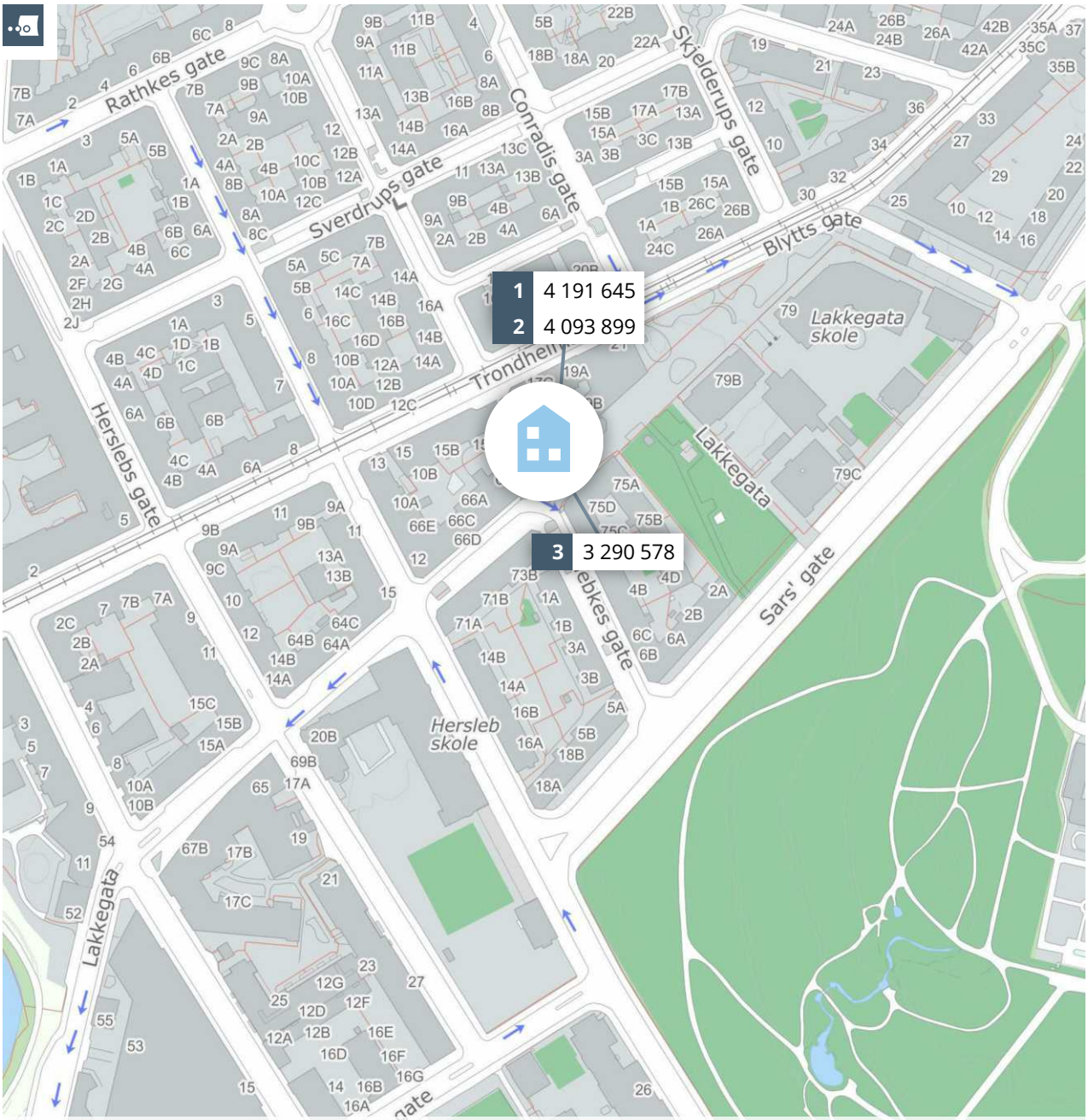
(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

§ 17. KOMMUNIKASJON

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

§ 18. DUGNAD

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



Meglers verdivurdering

LAKKEGATA 68 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 27.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lakkegata 68 C, 0562 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 229 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 2

Verdivurdert til

2 540 000

962 243	3 502 243	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	10 660
Formue	34 423
Soverom	0
Etasje	0

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lakkegata 68 B 32 m² 1890	1. etg	1 sov	10.02.2026	3 800 000	**3 700 000**	491 645	4 191 645	**130 989**
2	Lakkegata 68 B 34 m² 1890	3. etg	1 sov	10.09.2025	3 590 000	**3 590 000**	503 899	4 093 899	**120 409**
3	Lakkegata 68 C 23 m² 1890	1. etg	- sov	03.11.2025	2 650 000	**2 585 000**	705 578	3 290 578	**143 069**

Her får du et funksjonelt og innbydende bad, et koselig kjøkken og en romslig stue med god plass til sofa og spisebord.

I tillegg har leiligheten 3 interne boder og en egen inngang fra gaten, noe som gjør den ekstra praktisk og sjarmerende. Her får du særpreg og potensiale, i en klassisk bygård med sentral og rolig beliggenhet. Velkommen på visning!

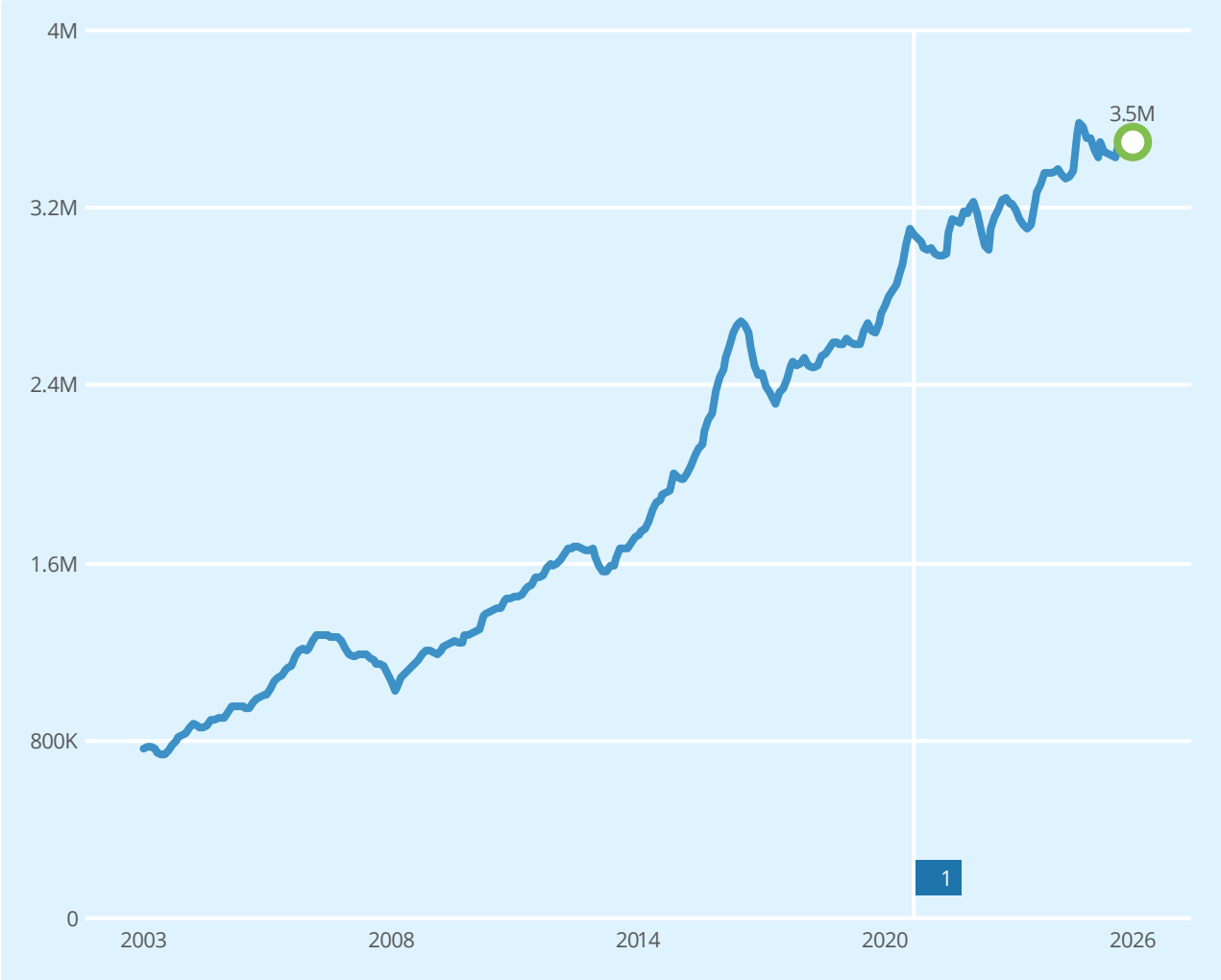
Noen høydepunkter:
-Leilighet med særpreg og potensiale
-Gangavstand til "alt"
-Lite trafikk: Lakkegata blir til gågate nedenfor bygården
-Koselig bakgård med sykkelparkering
-IN-ordning: Felleskostnadene reduseres til 5 355,66 kr dersom fellesgjelden betales ned
-Lave omkostninger: Du betaler ikke dok. avgift til staten når du kjøper en andelsleil.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2026			2 500 000	0	962 243	962 243	2
07.05.2019		07.05.2019	-	1 180 000	-	1 180 000	3
15.11.2011		15.11.2011	-	3 100 000	-	3 100 000	3
26.10.2011		26.10.2011	-	3 200 000	-	3 200 000	3
18.07.2011		18.07.2011	-	100 000	-	100 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 2 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 416 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

5.3M
5.1M
5 040 000 Salgspris i snitt
4 938 000 Prisantydning i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 017 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
106 982 TØYEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

100 000 Lakkegata 68 C Totalpris 3 500 000

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Lakkegata 68 C, 0562 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 77, andelsnr. 1 i LACHMANNS BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260047

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 980 39 582

E-post: louise.laheld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.

3. 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.

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.
