

aktiv.



Heimdalsgata 21, 0561 OSLO

**En aldeles herlig 2-roms i indre gård i 5. etg m/solrik balkong. Goplanløsning. Heis.**



Partner / Eiendomsmegler

## Katrine Edvardsen

**Mobil** 452 68 538

**E-post** katrine.edvardsen@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 800 000,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 570,-  
**Selger:** Espen Evjenth  
Jo Even Stene Bjørke

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 50/53 kvm  
**Tomtstr.:** 3123 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 360  
**Andelsnr.:** 42  
**Oppdragsnr.:** 1002240317

Velkommen til Heimdalsgata 21! Med en solrik balkong som vender mot en fredelig bakgård, er dette det perfekte stedet for å slappe av med en god bok eller nyte frokosten ute. Leiligheten har en smart og funksjonell planløsning med lyse rom som gir en luftig atmosfære. Stuen er romslig og lys, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Beliggenheten mot indre gården gir ekstra fred og ro, samtidig som du har enkel tilgang til alt byen har å by på. Du finner kafeer, butikker og kollektivtransport bare en kort spasertur unna.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	51
Nabolagsprofil .....	58
Andre vedlegg .....	61
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3123 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Heimdalsgata, en rolig, blindvei mellom Grønland og Tøyen der du finner Rudolf Nilsens plass som nærmeste nabo, og Botanisk hage få skritt unna. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Det er flere dagligvarebutikker i gåavstand, og Grønland Basar med bl.a. vinmonopolet, bokhandler, serveringssteder og en rekke frukt- og grønt butikker som ligger en kort spasertur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Neongrut, Kaffebrenneriet, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg. I nabolaget finnes også en rekke velrennomerte spise- og drikkesteder som for eksempel Brutus og The



Golden Chimp, og i høst planlegger driverne av populære Skaal matbar på Grünerløkka å åpne matservering i de gamle lokalene til Grådi på Sørli plass.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum.

Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Det er også fine løpemuligheter på Ola Narr, som parken går over i. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes det også bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekeberg- skrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

Det har skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. Det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Tøyen torg bugner av spennende serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten. Populære Postkontoret kan by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer.

Hele bydel Gamle Oslo har vært et stort satsningsområde i Oslo. Dette inkluderer forvandlingen av Bjørvika fra konteinerhavn med tett trafikk og industri til Fjordbyen med Barcode og Sørenga. I dag ligger motorveiene i tunnel under bakken, sjøkanten er åpnet opp for badegjester, spennende bygninger er reist og et yrende byliv har etablert seg. Området omtales allerede som Oslos nye "hotspot", noe som smitter over til områdene rundt og er med på å forskyve byens sentrum og begivenheter mot øst.

Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Bjørvika. Raskeste vei går ned Hollender gata der det i enden finnes en trapp opp til gangveien på Nordenga bru. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika stedet for deg. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, samt den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika. Alt dette er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger det siste tilskuddet kalt "Oslobukta": En rusletur langs kanalene mellom byggene fører tankene både til Venezia og rorbuene i Lofoten. Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo (med tre stjerner i Michelin-guiden!).

Sørenga har etablert seg som et svært populært badested. Nylig er det kommet flere tilskudd for de badeplade; flytebrygge bak Munchmuseet, sandstranden på fremsiden av operabygget, samt alle badstuflåter som kan benyttes året rundt!

Her i Heimdalsgata bor du med andre ord stille, rolig og tilbaketrukket til, samtidig med nærhet til "alt" som trengs, samt med sentrum bare minutter unna til fots, sykkel eller T-bane. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Lakkegården barnehage (1-5 år) 0 km

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 0.3 km

Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 0.3 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) 0.3 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.6 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.6 km

Hersleb videregående skole, 5 min gangavstand

Elvebakken videregående skole , 14 min gangavstand

### **Skolekrets**

Heimdalsgata 21 sogner til Vahl skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Hausmanns bru (Totalt 9 ulike linjer) 0.4 km

Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.4 km

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.1 km

### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Utvendig fasadekledning består av ytterpanel, fasadeplater og teglsteinsforblending.

Flat takkonstruksjon som er antatt teknet med papp/membran.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja.

Beskrivelse: Jeg har hørt at det har vært skjeggkre i en leilighet i sjuende etasje for noen år siden. Ingenting her.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.

Sørvestvendt balkong på 6,7 m<sup>2</sup>.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

- Forhold som har fått TG2:

\* Elektrisk.

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

#### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

\* Våtrom: Bad/WC.

Oppsummering av overflater

TG2 pga: Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

\* Gulv.

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.



Beboerparkering i området - sone C. Priser:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

**Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

81633267

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming knyttet til radiatorer. Det er radiator i stue og soverom.

Varmekabler i baderomsgulv.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser å ha brukt følgende:

1888 kw i 2024 så langt. 2245 kw i 2023.

"Leiligheten er energieffektiv, har god varmegjenvinning og er svært godt isolert. Vi har hatt stor glede av fjernvarmen i bygget."

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 800 000

**Formuesverdi primær**

Kr 1 228 089

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 666 739

## **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 2.350,-

Oppvarming/varmtvann 982,-

Obos Opennet/Riks TV 238,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 570

### **Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: HANBAN-83987149186

Restsaldo: 0,-

Kapitalkostnader: 0,-

Ingen fellesgjeld for andelen pr. 01.10.2024.

### **Andel fellesformue**

Kr 13 882

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Lakkegården Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

984600305

## Andelsnummer

42

## Om borettslaget

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

- Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Lakkegården. Dette består av en samleseksjon bolig (borettslaget), seksjon for barnehage (næring) og 1 næringsseksjon. Alle seksjoner skal bære sin del av fellesutgifter etter brøk. Fra 3 kvartal 2021 vil seksjon 2 (barnehagen) overføres til eget AS / Heimdalsgata 19-22 AS.
- Borettslaget deler innvendig gårdsrom med leieboligene i Urtegata. Kostnader til drift og vedl. av felles gårdsrom skal dekkes med 50 % på hver av partene.

## SAKER I BORETTSLAGET

- Styret har hatt dialog med boligbygg gjennom året vedrørende nytt gjerde mellom eiendommene, Lakkegården borettslag og Urtegata. Styret har utarbeidet forslag til utforming av gjerde og innhentet kostnadsoverslag. På grunn av flere bytter av ansvarlig part hos Boligbygg, har dialogen med Boligbygg vært vanskelig og tatt lang tid. Styret i Lakkegården borettslag har jevnlig tatt kontakt med Boligbygg for å purre på fremdrift og avklaringer, uten at det i alle tilfeller har ført frem. Etter hvert så har det også kommet innsigelser fra Boligbygg som gjelder kostnadsfordeling, dette jobbes det med å avklare pr april 2024. Når saken er ferdig og klar for videre prosessering med tanke på søknadsprosess, så vil styret fremme sak til beslutning i generalforsamling/ ekstraordinær generalforsamling.
- Styret har følgende oppgaver på agendaen;
  - \* Armering / betongsikring (analysearbeid er i prosess)
  - \* Nytt belegg garasje
  - \* Reparasjon av knekte plater mot bakgård
  - \* Maling av fasade

## Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HANBAN-83987149186

Type: A

Restsaldo: 9.697.480,-

Restløpetid: 8 år 11 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,64%

Borettslagets lån i Handelsbanken er et IN-lån og det gis adgang til nedbetaling 2 ganger pr. år. Henholdsvis ved låneforfall 20.5. og 20.11. Se regler for nedbetaling av IN-lån.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Ja.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for 2024.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordenregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

### **Dyrehold**

#### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det skal ikke luftes på bakgårdens grøntarealer.



2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 360 i Oslo kommune. Andelsnr. 42 i Lakkegården  
Borettslag med orgnr. 984600305

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/360:

10.03.1874 - Dokumentnr: 900035 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA LAKKEGT 41 - UTGÅTT

17.01.2001 - Dokumentnr: 2935 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:115

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:116

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:117

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:358

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:359

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:361

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:363

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:383

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:385

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:387

25.01.2002 - Dokumentnr: 5332 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:436

25.01.2002 - Dokumentnr: 5333 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:437

02.04.2004 - Dokumentnr: 23296 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 6280/6828

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 457/6828

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 91/6828

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2008 - Dokumentnr: 365906 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:530 Bnr:6

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:

- Heimdalsgata 19-23 - Boligblokk - Ferdigattest - 2004

\* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

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

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Heimdalsgata 21 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-3478.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige



budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Oppdragsansvarlig

Katrine Edvardsen  
Partner / Eiendomsmegler

katrine.edwardsen@aktiv.no  
Tlf: 452 68 538

**Ansvarlig megler**

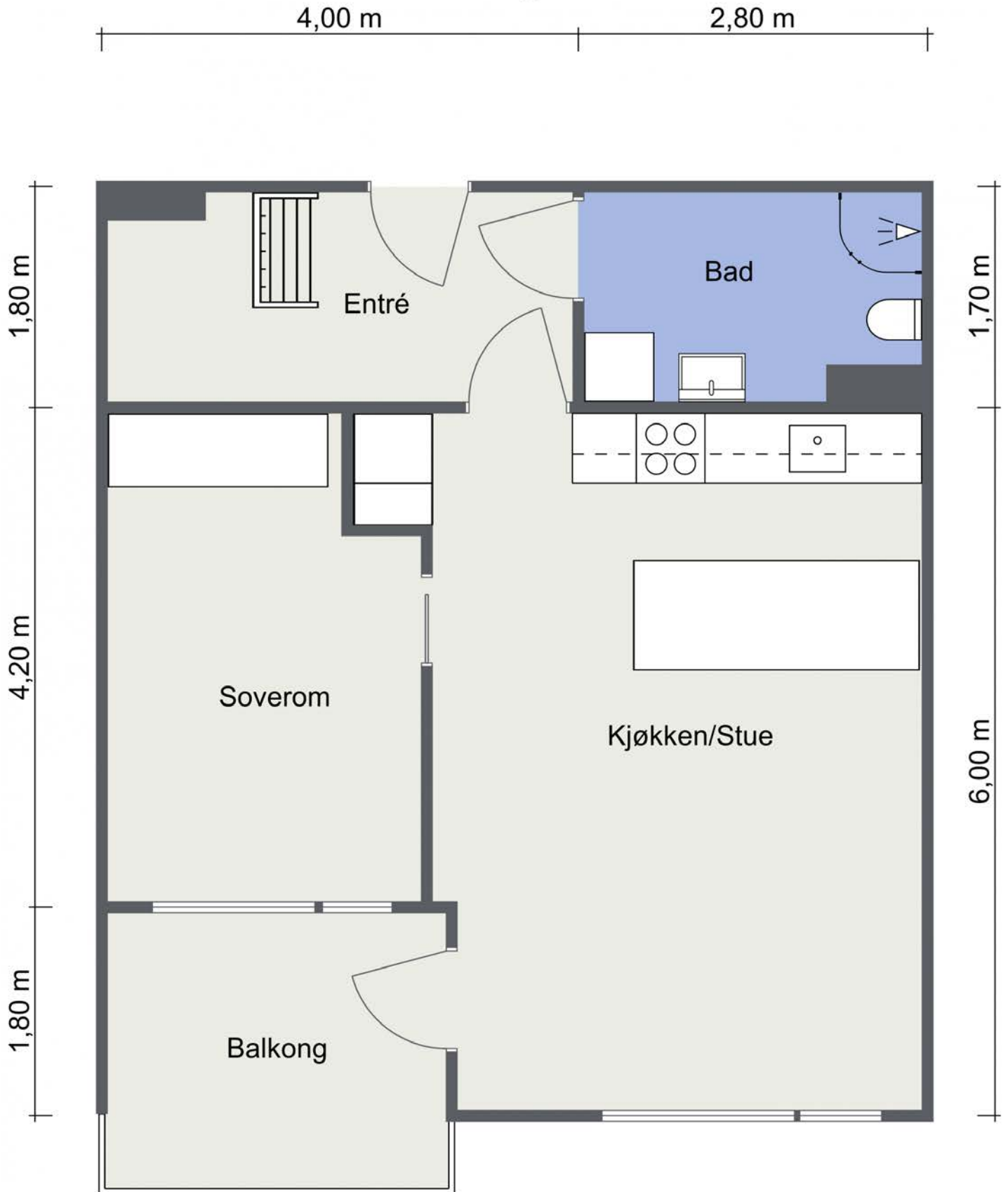
Katrine Edwardsen  
Partner / Eiendomsmegler  
katrine.edwardsen@aktiv.no  
Tlf: 452 68 538

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

11.10.2024

# Heimdalsgata 21



0,70 m

4,00 m



































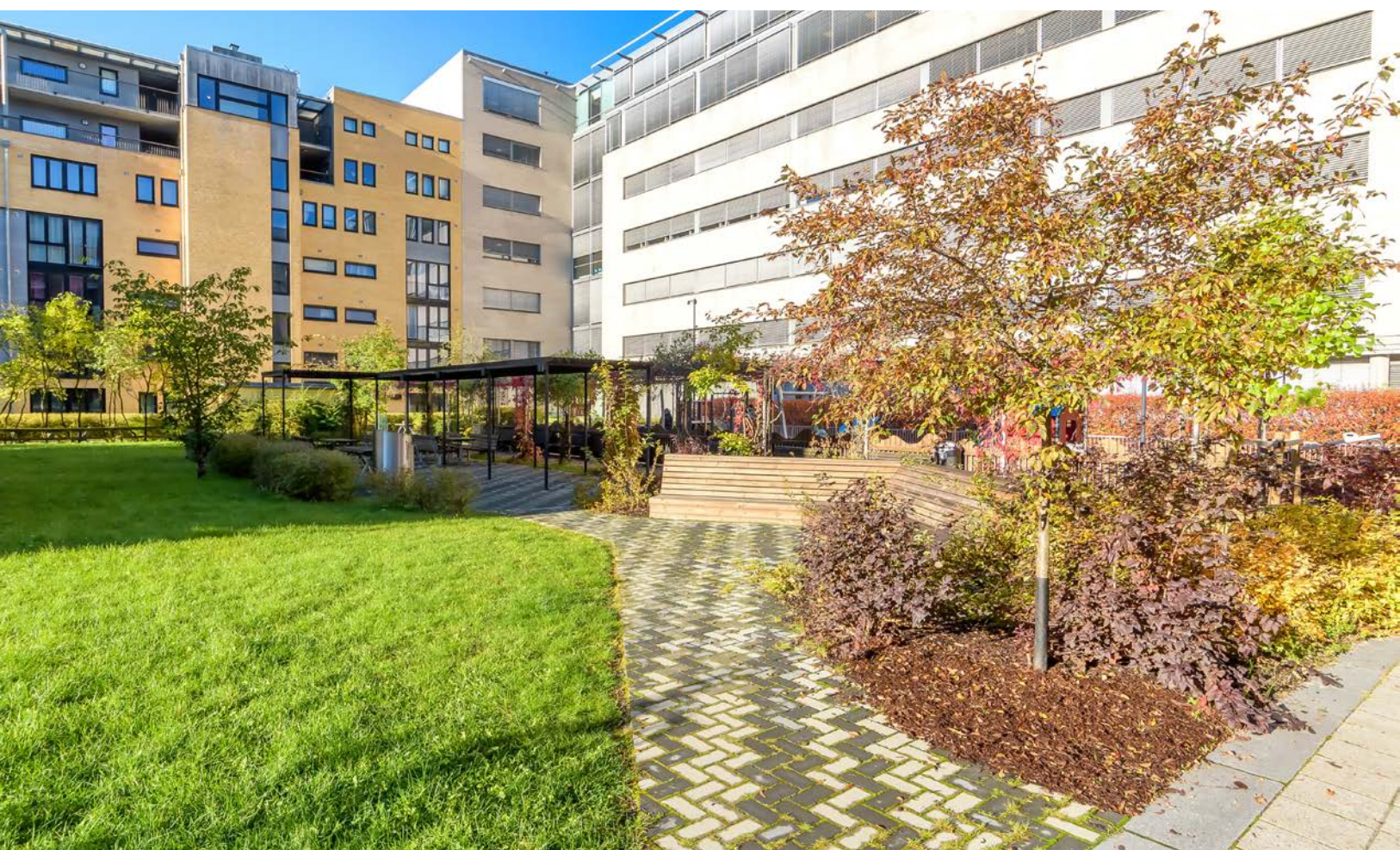








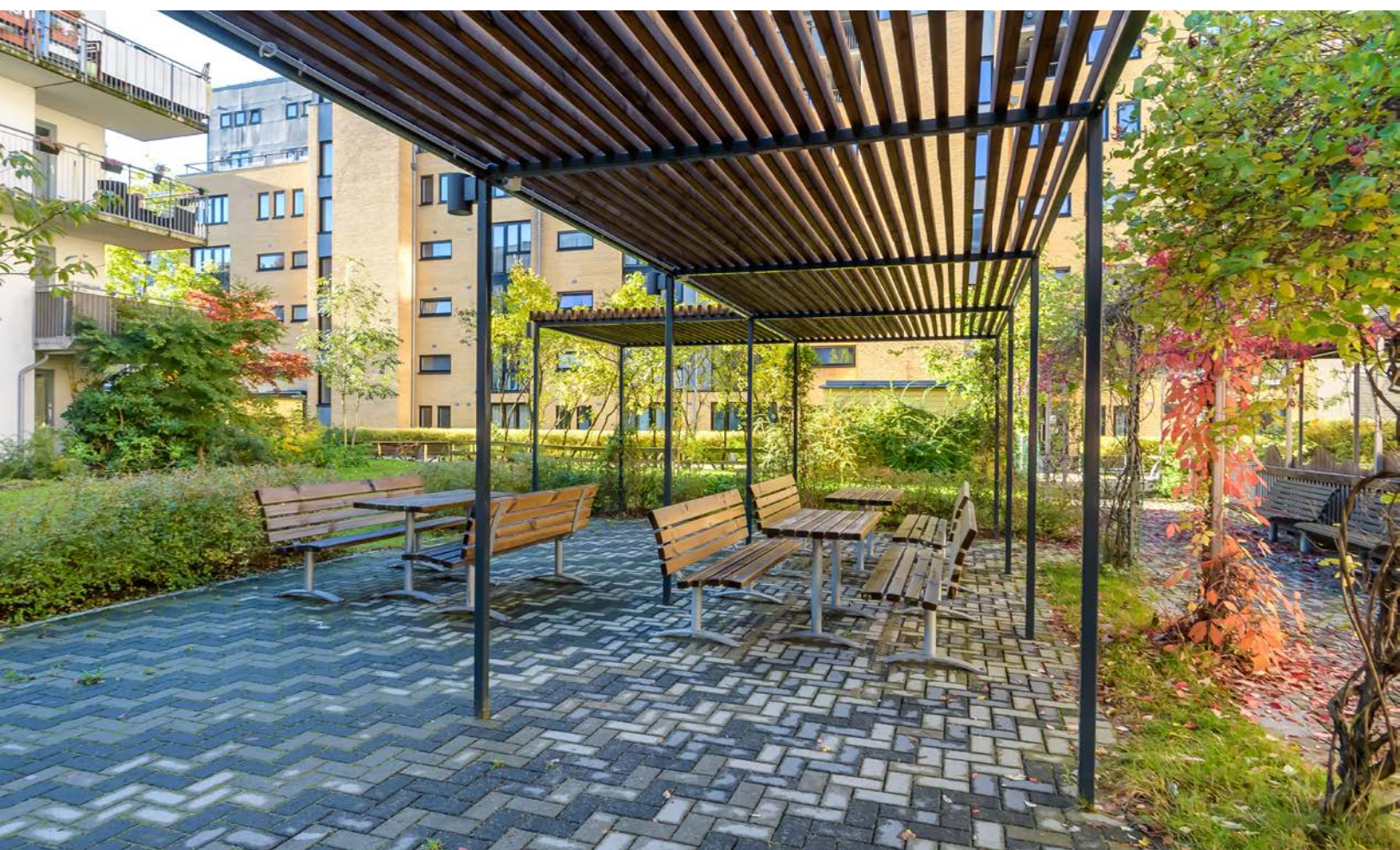














# Vedlegg

# Heimdalsgata 21 0561 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23908>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

##### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av overflater

TG2 pga: Det er fall mot sluk i dusjonsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Øvrig: Gulv

##### Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

##### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
8.10.2024

Rapportdato  
11.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Espen Aleksander Evjenth  
Navn: Jo Even Stene Bjørke

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen      Telefon: 90844088  
Firma: Vannmannen AS      Epost: pmp@taksthuset.no  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



#### Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: Heimdalsgata 21, 0561 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	360	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	42	Leilighetsnr:		
Byggeår:	2003					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde mellom Grünerløkka, Tøyen og Grønland. Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget. Gode tur og rekreasjonsmuligheter som Sofienbergparken, Botanisk Hage, Munchmuseet og Tøyenparken. Gode turmuligheter langs Akerselva, her kan man følge elven helt opp til Maridalen.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Boligen har felles oppvarming via radiatorer.  
Varmekabler på bad.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Utvendig fasadekledding består av ytterpanel, fasadeplater og teglsteinsforblending.

Flat takkonstruksjon som er antatt tekket med papp/membran.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	53	50	3	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	50	50	0	Entre, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 3 m2.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørvestvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 6,7 kvm med utgang fra stuen. Det er utelys og trefliser på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2002. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2002. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett nytt vindu på soverommet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Dobbel stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.  Kjøkkeninnredning er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 26/5-2004.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

## 6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er rør i rørsystem. Noe kobberør i kjøkkenbenken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
Fordelerskap er plassert på bad.	
Stoppekranene er plassert i fordelerskap.	

TG-1

## 6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entré med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er radiator i stue og soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er antatt balansert ventilasjon.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent, det er felles ventilasjonsanlegg.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

## 6.11 Våtrom: Bad/wc



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
TG2 pga: Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.	
Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, dusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten fuktskade på døren til servantskapet.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet med lufteluke i taket. Det er en liten tilluft spalte under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hullttaking er ikke foretatt da baderomsveggene vender mot naboen og mot fastmontert kjøkkeninnredning.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.12 Øvrig: Gulv**

## Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

**6.13 Øvrig: Vegger**

## Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

**6.14 Øvrig: Tak**

## Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 243 cm og 219 cm.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt..



## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Det er hvite glatte innerdører. Skyvedør til soverommet.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240317	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jo Even Stene Bjørke	Espen Evjenth
<b>Gateadresse</b>	
Heimdalsgata 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0561
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002240317

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Jeg har hørt at det har vært skjeggkre i en leilighet i sjuende etasje for noen år siden. Ingenting her.

## Tilleggs kommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## **Fremtiden Eiendomsmegling AS**

Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika  
v/Katrine Edvardsen

Ordre 8097237

616/5002

07.10.24

### **Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 07.10.2024.

Boligselskap: 616 Lakkegården Borettslag  
Organisasjonsnr: 984.600.305  
Andelseier: Espen Aleksander Evjenth Jo Even Stene Bjørke  
Leieobjektnr: 5002  
Adresse: Heimdalsgata 21, 0561 OSLO  
Andelsnummer: 42  
Borettsinnskudd: kr 509.900,-  
Hjemmeside: www.lakkegarden.no

### **Dokument som medfølger Meglerpakke 1:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### **Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81633267.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har fått etablert avtale med Obos OpenNet fra 01.01.24 og hver andel vil bli belastet kr 239,- pr mnd fra 01.01.24
- B/L har 45 p.plasser i eget g.anlegg i kjelleren
- Opprettet 2 p.plasser for motorsykler. 05/09.
- Borettslaget deler innvendig gårdsrom med leieboligene i Urtegata. Kostnader til drift og vedl. av felles gårdsrom skal dekkes med 50 % på hver av partene. Se avtale.
- Borettslagets lån i Handelsbanken er et IN-lån og det gis adgang til nedbetaling 2 ganger pr. år. Henholdsvis ved låneforfall 20.5. og 20.11. Se regler for nedbetaling av IN-lån.
- Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Lakkegården. Dette består av en samleseksjon bolig (borettslaget), seksjon for barnehage (næring) og 1 næringsseksjon. Alle seksjoner skal bære sin del av



fellesutgifter etter brøk. Fra 3 kvartal 2021 vil seksjon 2 (barnehagen) overføres til eget AS / Heimdalsgata 19-22 AS.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987149186A		9.697.480,-	8 år 11 md.	4		Flyt	5,64%

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:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.570,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.350,-
Oppvarming/varmtvann	982,-
Obos Opennet/Riks TV	238,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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 fratrukk 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.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
632,-		16,-	13.882,-	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBAN-83987149186	0,-	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

#### 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.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: [alexander.krossen@obos.no](mailto:alexander.krossen@obos.no).

#### 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:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Alexander Krossen Berggyltstien 10, 4083 HUNDVÅG, e-post: [alexander.krossen@obos.no](mailto:alexander.krossen@obos.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

### **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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### **Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

# Nabolagsprofil

Heimdalsgata 21 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 337 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	6 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	39 min

## Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

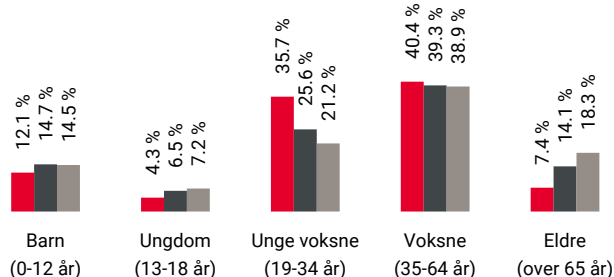
Høflige 56/100



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	0 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km




## Dagligvare


Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Joker Urtegata Søndagsåpent	3 min 0.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler








-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

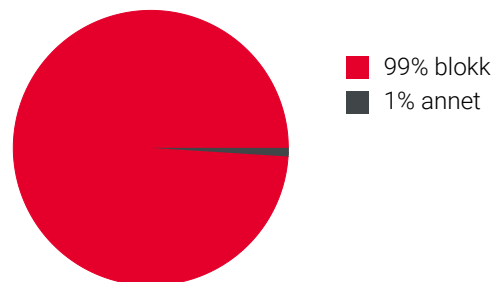
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Rudolf Nilsens plass 0 km  
Ballspill
-  Hangar'n idrettshall 2 min   
Aktivitetshall 0.1 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 6 min 
-  Harald's Gym 6 min 

## Boligmasse







«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

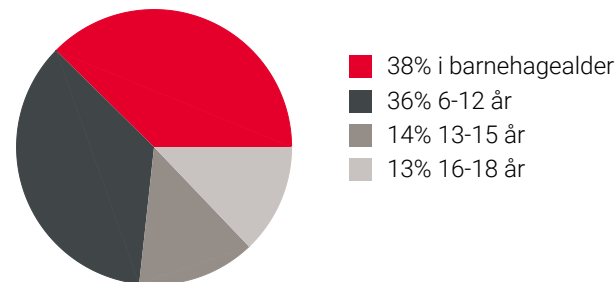
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 7 min 
-  Apotek 1 Grønland 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



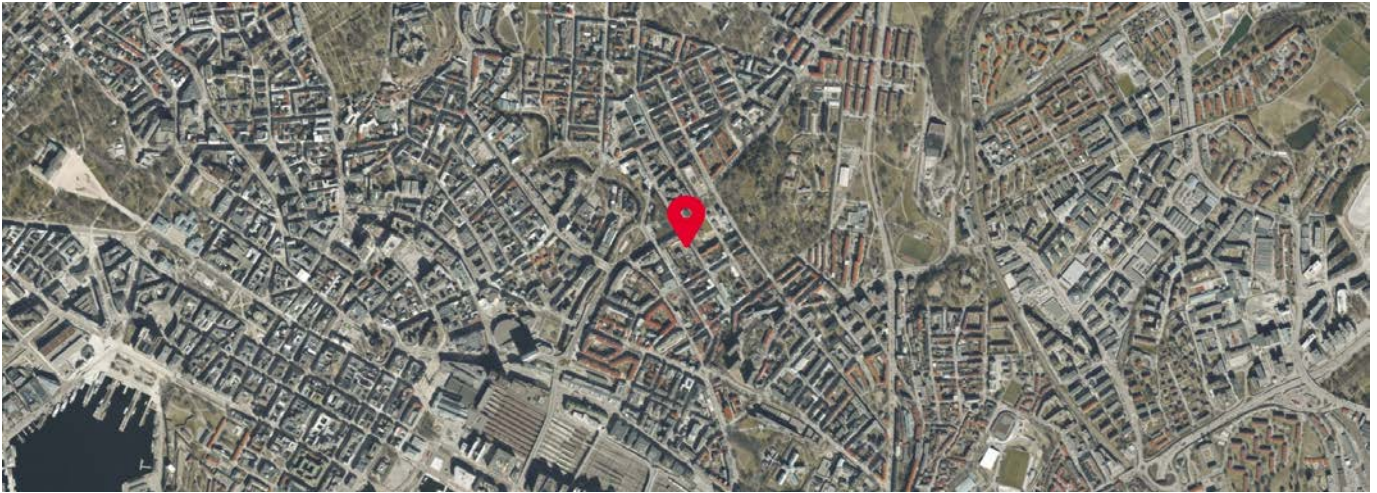
0% 58%


-  Grønland/Urtehagen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS  
v/Espen Friis Jørgensen  
Postboks 24 Grefsen  
0409 OSLO

KOP

Dato: 26 MAY 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200106531-41  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass: HEIMDAL'S G. 19 - 23      Eiendom: 230/360/0/0  
Tiltakshaver: OBOS Egne Hjem      Adresse: Hammersbor Torg 1, 0129 OSLO  
Søker: Arkitektskap AS      Adresse: Seildukdgata 25, 0553 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus      Tiltaksart: Oppføring

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

*Sven A. Sandberg*  
Sven A. Sandberg  
for avdelingsenhetsleder

*Kåre B. Moltubakk*

Kåre B. Moltubakk  
saksbehandler

**Kopi til:** Ansvarlig søker, Tiltakshaver

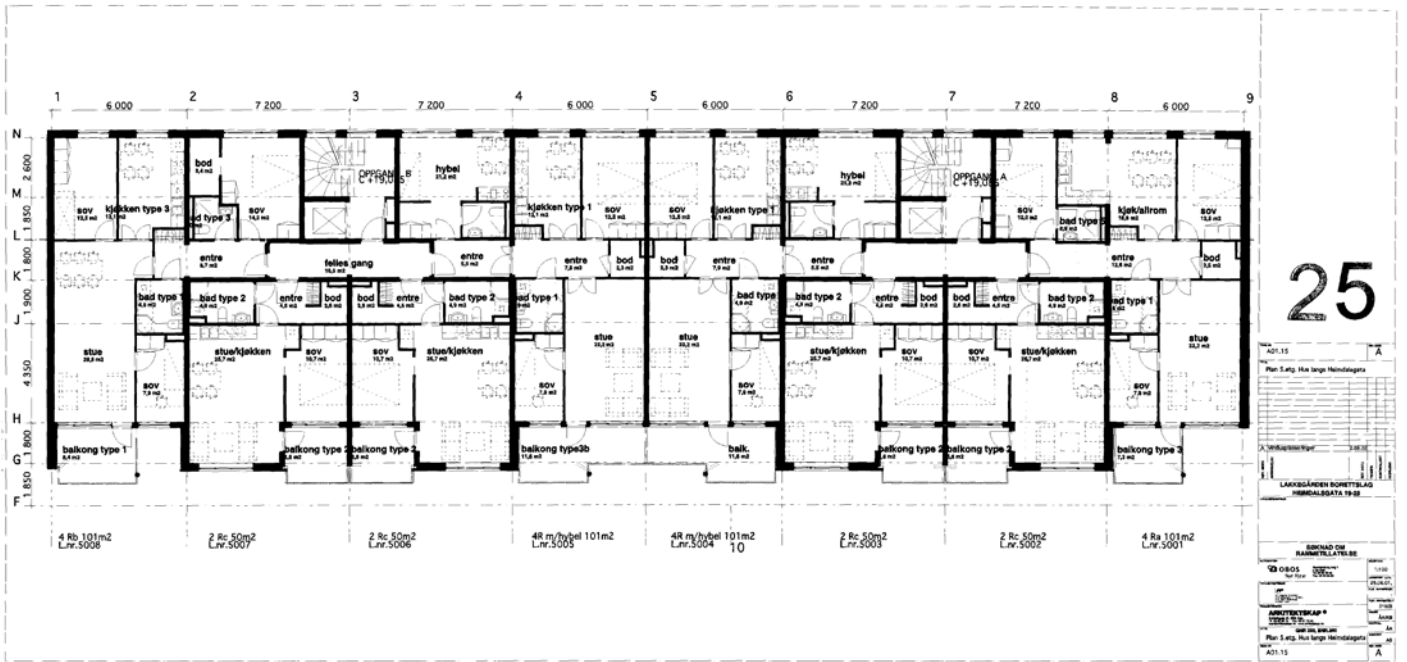


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

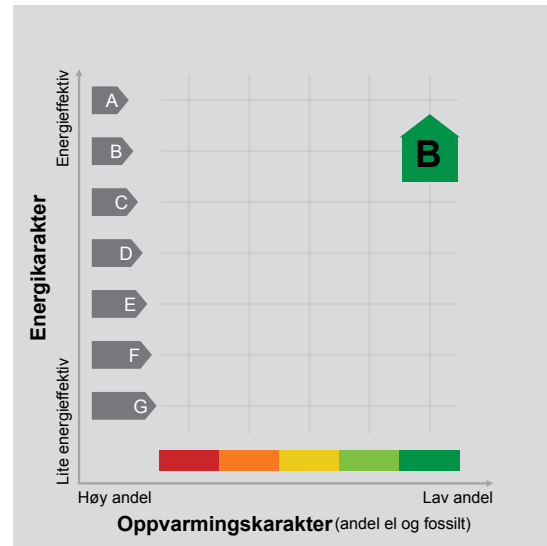
Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



# ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 21
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736510
Bruksenhetsnummer	H0505
Merkenummer	Energiattest-2024-36282
Dato	09.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2002  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 51  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Heimdalsgata 21	81736510	H0505	1	0	42

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2002

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	8 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	51 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	51 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	122 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	68,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.8.2015

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonkjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 618 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,16 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 614 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,16 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 618 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

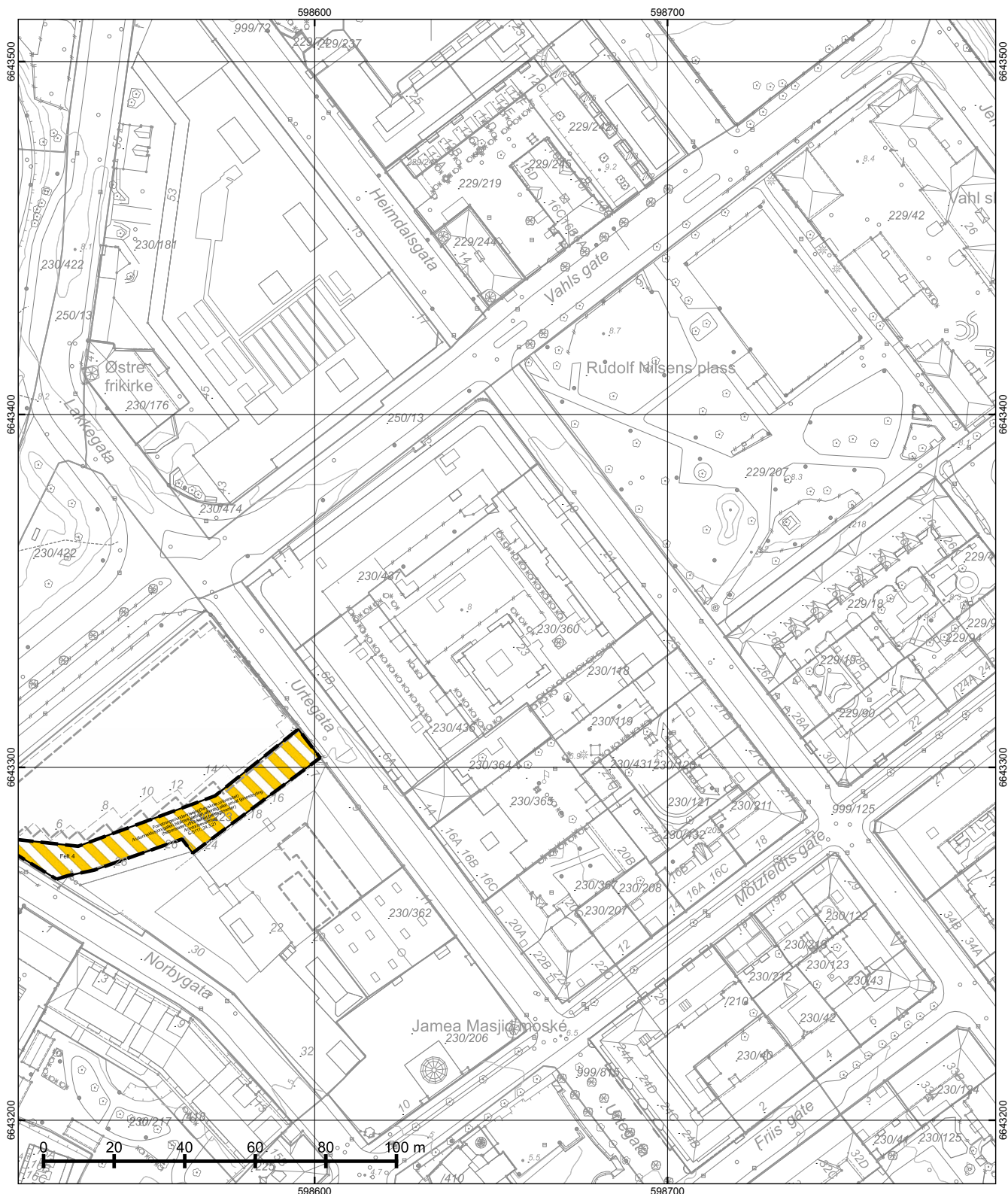
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 274 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 344 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 618 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

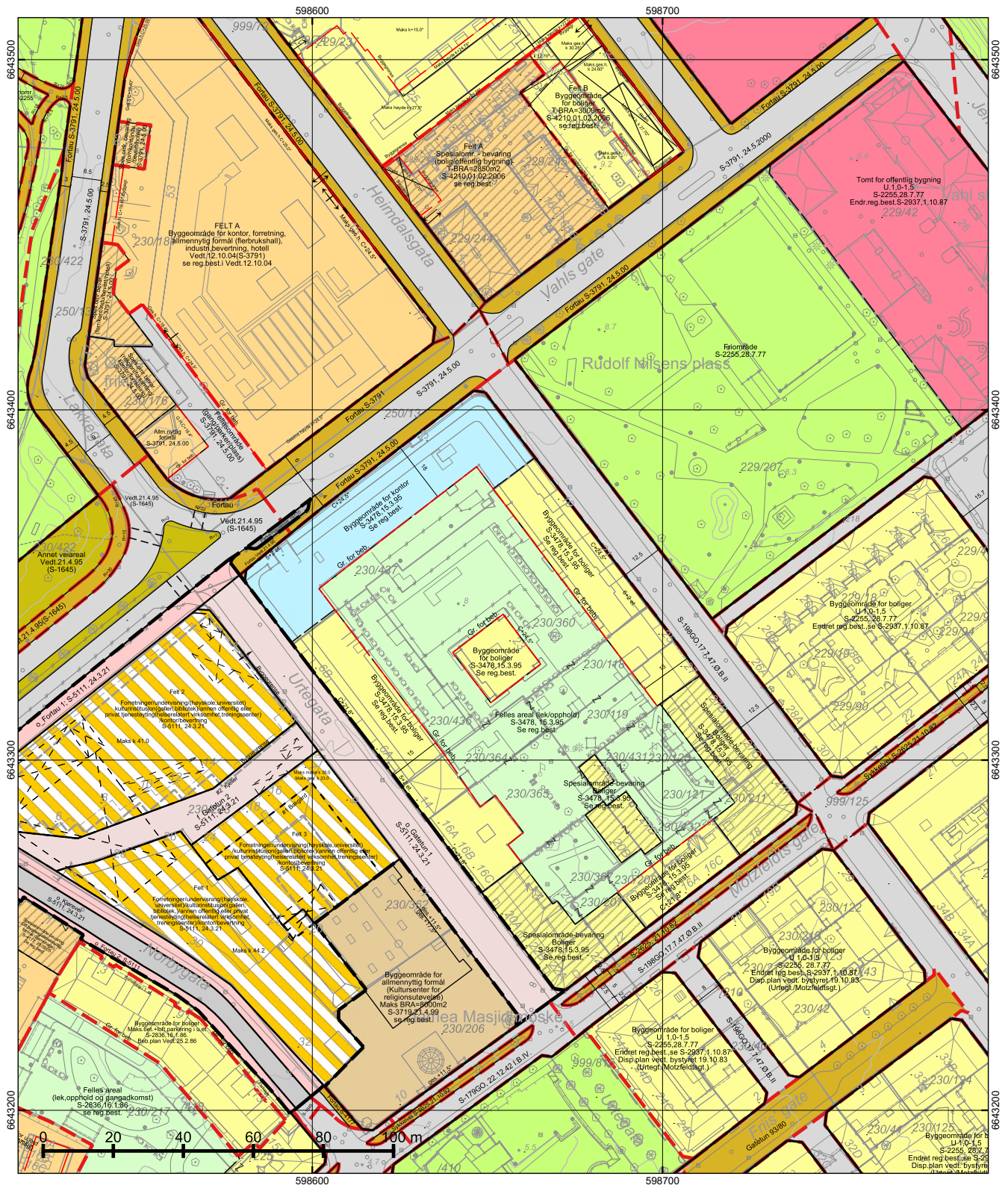
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 135237/ 86499640	Deres ref.: 13229/ KAED@MSAKTV
Adresse: HEIMDALSGATA 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/360	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

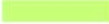

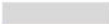

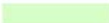























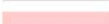
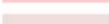

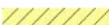




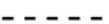








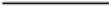


PlottID/Best.nr: 135237/ 86499640	Deres ref.: 13229/ KAED@MSAKTV
Adresse: HEIMDALSGATA 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/360	

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

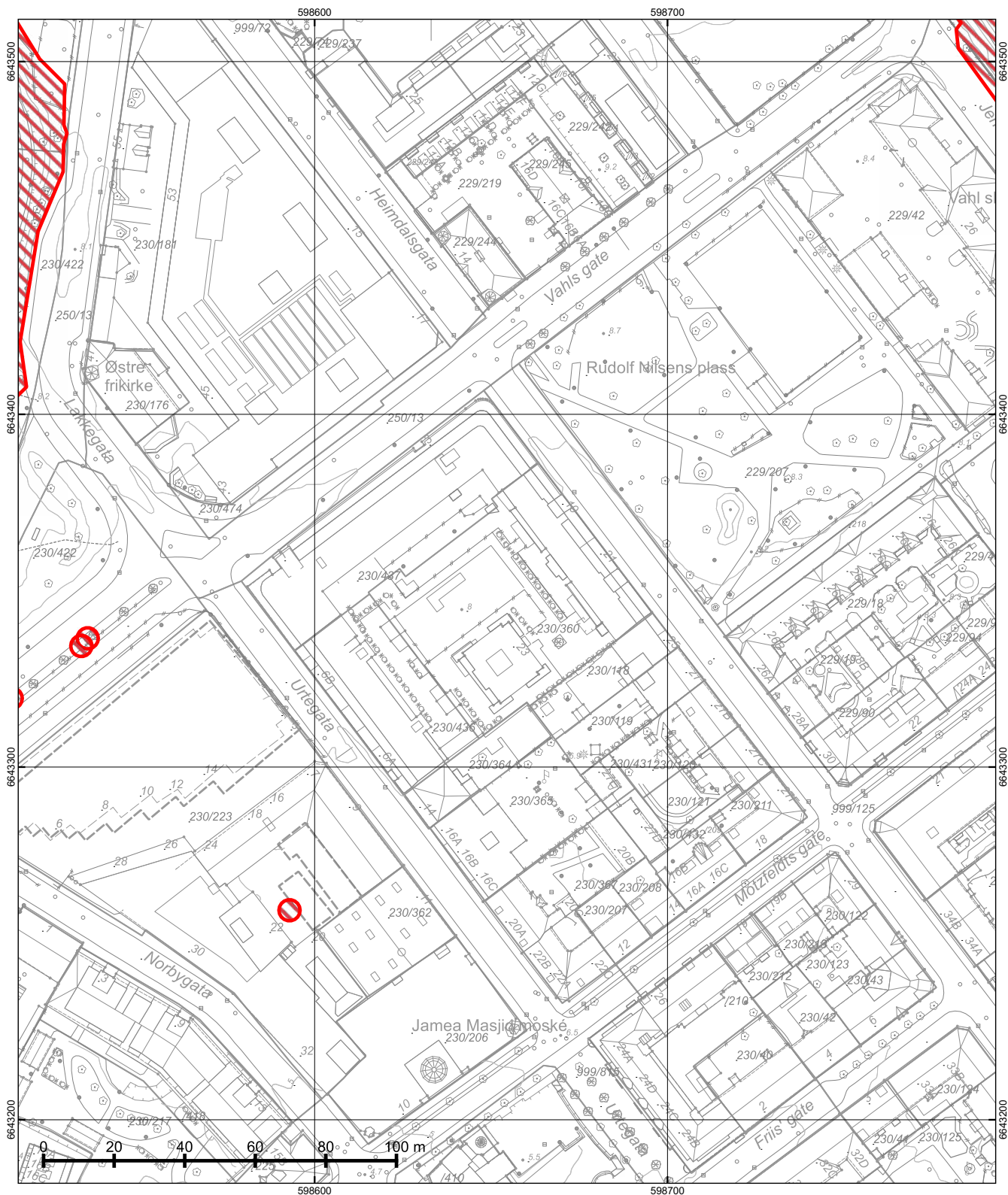
Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2082 - Parkeringsplasser		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

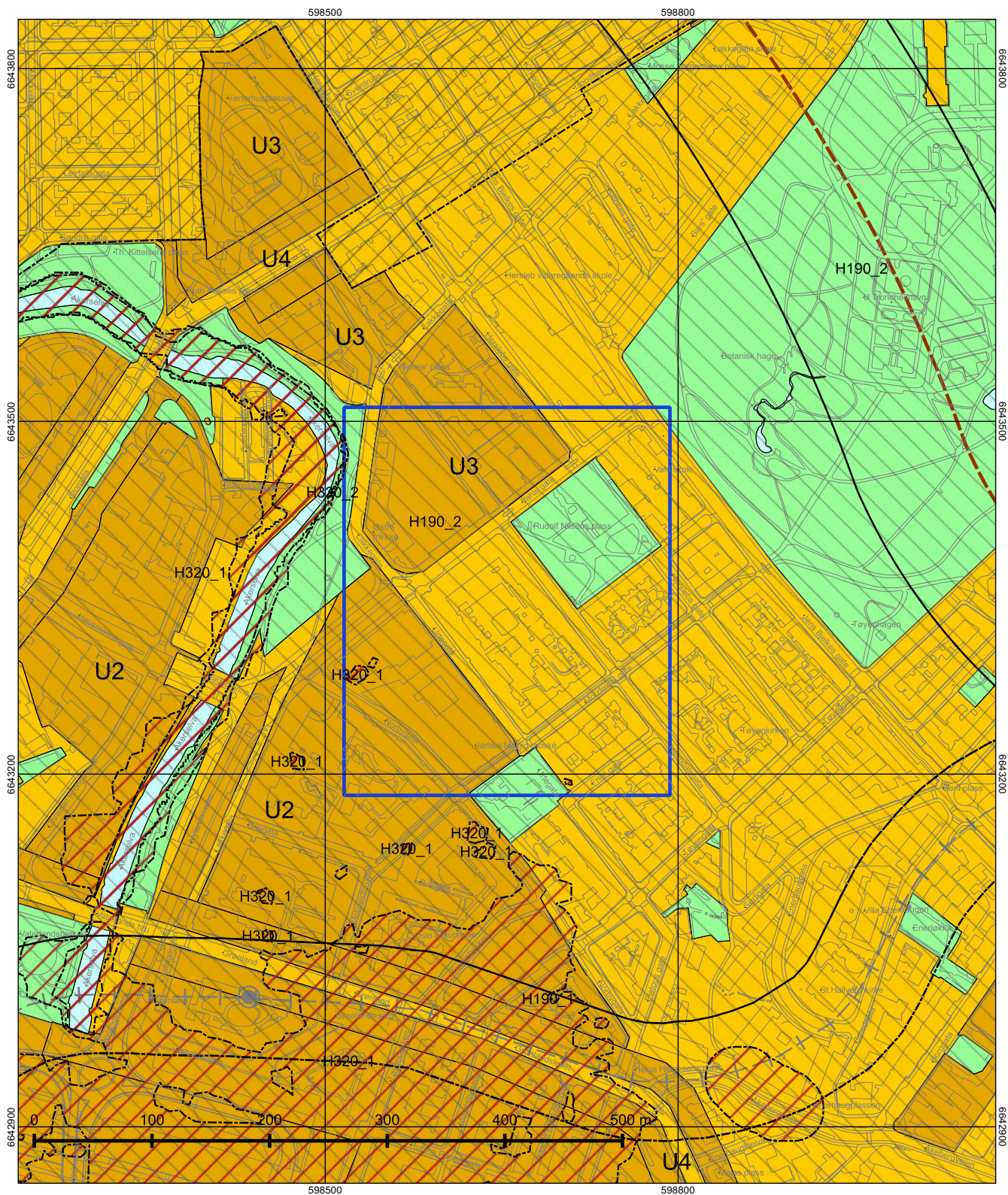
**Naturmangfold**

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135237/ 86499640	Deres ref.: 13229/ KAED@MSAKTV
Adresse: HEIMDALSGATA 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/360	

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.





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 07.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 135237/86499640  
 Deres ref.: 13229/ KAED@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Vedtekter

for Lakkegården borettslag, org nr: 984 600 305

vedtatt på ordinær generalforsamling den 7. juni 2006, med endringer av 4. juni 2009, 25.5.2011, 28.5.2013, 26.05.2015 og 19.06.2022

Med borettslag menes Lakkegården. Med boligbyggelag menes OBOS

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Garasjeplasser

- a) Hver leilighet kan kun eie 1 garasje plass.
- b) Garasjeplasser kan kun selges til andre andelseiere i Heimdalsgata 19-23  
(Lakkegården borettslag)
- c) Garasje plass kan kun leies ut til beboere i Heimdalsgata 19-23  
(Lakkegården borettslag)

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.



(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Leilighetene 2004, 2005, 3004, 3005, 4004, 4005, 5004, 5005, 6004 og 6005 inneholder en utleieenhet som vedkommende andelseier kan overlate bruken uten søknad til borettslaget. Andelseier må underrette styret om hvem som til enhver tid er bruker.

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt skillevegg på egen side av terrasse og terrassebord med tilhørende bjelkelag.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, inkludert rør til fjernvarme som går gjennom bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget skal utføre nødvendig reparasjon og utskifting av boenhetenes vannbårne varmeanlegg, inkludert rør og radiatorer tilknyttet dette.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**



(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. De andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## **HUSORDENSREGLER FOR LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 8. desember 2003. Endret 27. mai 2004, 25. mai 2011, 27. mai 2014 og 19. juni 2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### **§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i bakgården etter kl. 20.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i/utenfor boligen bør naboene varsles på forhånd.

### **§ 3 Bruk av uteområdene**

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Det er ikke tillatt med gjerde langs felles adkomstvei/gangvei. Hekk/bepanting må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer, hindrer sikt mot felles internvei eller hindrer fremkommelighet, f.eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende.

Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, kun gass- og elektriske griller er tillatt.

Lek og ballspill som er til skad for fellesarealene eller til sjenanse for beboere er ikke tillatt.

### **§ 4 Kjøring og parkering**

Kjøring på området må foregå i gangfart.

Parkering skal skje på anviste plasser.

Enhver andelseier er ansvarlig for sin parkeringsplass/garasje ved å holde garasje og egen plass fri for søppel og avfall.

Ved bruk av garasjeport, oppfordres andelseier å vente med å gå/sykle/kjøre videre før porten har blitt lukket.

Fremleie av parkeringsplasser kan kun gjøres internt i borettslaget, og styret skal orienteres om slik fremleie.

### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det skal ikke luftes på bakgårdens grøntarealer.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner og parabol. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

### **§ 7 Søppel**

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Reduser volumet på søppel så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelcontainerne unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Følg ellers retningslinjene fra Renovasjonsetaten angående avfallssortering og håndtering.



## **§ 8 Rømningsveier**

Rømningsveier, herunder korridorer og trappeoppganger, skal være frie for personlige eiendeler, som sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende, da disse kan være til hinder for rømning ved brann og føre til at brannen og røyken sprer seg raskere i bygningen. Beboere kan søke dispensasjon fra styret for barnevogner, rullatorer og andre lignende hjelpemidler parkert under trapp der de ikke er til hinder for rømningsvei eller til sjenanse for andre beboere.

## **§ 9 Bygning**

Endring av byggets ytre utseende, f.eks. farvevalg, påbygging mv. må godkjennes av styret.

Endringer i boenhetens utforming som eksempelvis flytting av kjøkken og bad, skal utføres iht vedtektene §4-3 (2) og orienteres til styret og nærmeste nabo i samme oppgang før iverksettelse med tilhørende bekreftelse på at endringen er omsøkt og godkjent eller ikke faller inn under krav om søknad til relevant myndighet. Andre tilpasninger som ikke er en inngripen i byggets infrastruktur kan utføres uten videre involvering, være seg flytting av lettvegger eller lignende. Arbeidene må utføres av autorisert personell der hvor dette kreves iht relevant regelverk.

## **§ 10 Nettvett – Nettetikette ved bruk av digitale plattformer i borettslaget**

Hver beboer har et ansvar for å opptre høflig og saklig ved publisering på borettslagets plattform. Kommentarer og oppslag skal være konstruktive, av allmenn interesse og uten person karakteristika.

Ved publiseringer må andres privatliv og tid respekteres, og det må gjør en aktiv vurdering av hvem som trenger å være mottakere, være seg styret eller nabo.

I borettslaget har alle et ansvar for å utvise godt nettvett og nettetikette ved bruk av digital plattform for borettslaget.

## **§ 11 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 616

Lakkegården Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Lakkegården Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 20:30 og lukker 7. mai kl. 20:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/616>

### 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.

### 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.

### Annen informasjon

Det holdes også et frivillig møte 30. april kl. 19:30 , Vahl skole.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til oppdatering av vedtekter
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lakkegården 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carl Petter Gahre er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jimmie Garcia og Jørgen Amandus Sundell er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

1. Årsrapport-med årsberetning.pdf

---

Sak 5

### Forslag til oppdatering av vedtekter

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1/1 2020 kom det endringer i borettslagsloven tilknyttet korttidsutleie. Våre vedtekter er ikke oppdatert til å reflektere lovverket, derfor foreslår styret om å endre vedtektene i 4-2 og legge til et nytt punkt – punkt nr 8 :

8) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn totalt 30 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie som overstiger 30 døgn anses som langsiktig bruksoverlating og må søkes om.

#### Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

---

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret økes etter lønnsvekst fra SSB fra perioden 2023

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 164 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 164 000,-

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Petter Gahre

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Riiber
- Hallvard Øren

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astri Skjesol
- Karl Edvin Simenstad

---

Sak 8

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Håkon Skaadel
- Samir El-Abdellaoui

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Carl Petter Gahre

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arne Riiber



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Carl Petter Gahre	Heimdalsgata 21
Styremedlem	Hallvard Øren	Heimdalsgata 19
Styremedlem	Anne Camilla Bergkvist	Heimdalsgata 19
Styremedlem	Hanne Ekeberg Hove	Heimdalsgata 23
Styremedlem	Arne Riiber	Heimdalsgata 21
Varamedlem	Karl Edvin Simenstad	Heimdalsgata 23
Varamedlem	Astri Skjesol	Heimdalsgata 23

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Carl Petter Gahre		Heimdalsgata 21
Varadelegert		
Arne Riiber		Heimdalsgata 21

#### Valgkomiteen

Marie T E Granbom		Heimdalsgata 21
-------------------	--	-----------------

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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



**Generelle opplysninger om Lakkegården Borettslag**

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Lakkegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984600305, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230        360

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten ble kjøpt i 0.

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.

Lakkegården 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid i Lakkegården borettslag

Styret har månedlige styremøter, bortsett fra i juli måned. I tillegg kommuniserer styret ukentlig på epost, telefon eller korte møter for avklaringer og oppgavefordelinger. De ulike styrerepresentantene har videre dialog og samarbeid med ulike tjenesteleverandører basert på de oppgavene som skal løses. En representant fra styret er representert i borettslaget når befaringer krever det. På styremøtene så oppdaterer vi hverandre iht. fremdrift på oppgaver, fordeler nye oppgaver som har kommet opp siden siste styremøte, beslutter på saker som krever det samt diskuterer forslag til forbedringer av ulik karakter. Årshjulet er en del av hva styret forholder oss til året rundt, men utgjør bare en liten del av det styret faktisk gjennomfører i daglig drift.

## Finansiell situasjon

Borettslagets finansielle situasjon er oppe for gjennomgang på hvert styremøte. Dersom situasjonen krever det så diskuteres eventuelle tiltak.

I mai 2023 ble det behov for å øke inntektene med 10% til borettslaget for å møte økte kostnader.

Forretningsfører melder tilbake til styret om at flere av deres borettslag har valgt å øke fellesutgiftene med 10% – 25%, i 2023.

Etter råd fra vår forretningsfører og styrets mål om å holde om lag 10% av omsetning i bufferkapital, så ble det besluttet å øke andelen felleskostnader med 10% gjeldende fra 1 mai 2023.

## Forsikring

Styret håndtert en håndfull forsikringssaker i løpet av siste året. Noen saker tar dog lengre tid enn andre, men stort sett har det løst seg fint. Det har vært noen store saker tilknyttet lekk fra radiator, ellers har det vært mindre saker.

Egenandelen til forsikringer bæres av borettslaget hvor årsaken til skaden er borettslagets ansvar, dette er i henhold til vedtektene 5 – 2.

## Vedlikehold og oppgradering

Gjennom året er det jevnlig kontakt med Gamle Oslo Servicesentral som leverer Vaktmester og renholdstjenester til oss i Lakkegården borettslag. Vi i styret opplever at det er verdifullt å ha leverandøren av disse tjenester så nærme og vi opplever at det er generelt god kvalitet på tjenestene som leveres, og der hvor det oppstår hendelser, blir dette raskt løst.

Styret har gjennom 2023 manuelt lest av forbruk av varmtvann og fjernvarme for næringsdelen.

Dette krever tilstedeværelse av styret ved hvert månedsskifte, men er en billigere løsning for borettslaget en digital avlesning. Første avregning mot næringsdelen blir i 2 kvartal 2024 på sameiermøte med borettslaget og næringsdelene.

Rens av tak over barnehagen har blitt utført. Arbeidet ble gjennomført av Gamle Oslo Service sentral. Mye søppel hadde havnet på taket gjennom mange år og det var en del mose som måtte fjernes.

Hagegruppen har noen dedikerte ildsjeler som stiller blomsterbed, det er hyggelig for fellesskapet. Dette arbeidet har vært et stort bidrag iht hvordan bakgården vår fremstår nå. Arbeidet vil fortsette i 2024 og midler tilknyttet nye planter og lignende tas fortløpende.

## Internett og TV

Overgang fra Telia til OBOS Open Net / RiksTV har blitt gjennomført i løpet av 2023 og noe arbeid har blitt utført i 2024.

### Sikkerhet i borettslaget

Styret har hatt dialog med boligbygg gjennom året vedrørende nytt gjerde mellom eiendommene, Lakkegården borettslag og Urtegata. Styret har utarbeidet forslag til utforming av gjerde og innhentet kostnadsoverslag.

På grunn av flere bytter av ansvarlig part hos Boligbygg, har dialogen med Boligbygg vært vanskelig og tatt lang tid. Styret i Lakkegården borettslag har jevnlig tatt kontakt med Boligbygg for å purre på fremdrift og avklaringer, uten at det i alle tilfeller har ført frem. Etter hvert så har det også kommet innsigelser fra Boligbygg som gjelder kostnadsfordeling, dette jobbes det med å avklare pr april 2024. Når saken er ferdig og klar for videre prosessering med tanke på søknadsprosess, så vil styret fremme sak til beslutning i generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling.

### Samarbeid med OBOS

Styret har gjennom året vært i tett dialog med forretningsfører hos OBOS på ulike tema for drift av borettslaget.

Det har vært 2 saker igjennom året som har vært mer krevende og det har vært relatert til fremleie av 2 enheter i borettslaget, hvor søknad om fremleien har blitt avslått av styret. Den ene saken var fremleie uten noen form for søknad i det hele tatt. Den andre saken var fremleie utover tiden som er regulert i vedtektene. Kompleksiteten i den ene saken var så høy at styret besluttet å søke støtte hos OBOS advokatene på saken. Dette for å sikre at saken ble prosessert riktig.

### Samarbeid med barnehage

I 2023 tok barnehagen kontakt med borettslaget og ønsket å bruke den øvrige delen av bakgården som barnehagens område. Argumentasjonen var at borettslaget hadde fått støtte av Oslo kommune for oppgradering. Dette var ikke et ønske styret kunne etterkomme, gitt at det ikke lå noen avtaler om forpliktelse fra borettslaget sin side når arbeidet ble besluttet gjennomført. For å imøtekomme vår nabo i 1 etasje, foreslo styret at barnehagen kunne benytte pergolaen på 2 tidspunkter iløpet av en uke med begrenset varighet. Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra Oslo kommune /barnehagen etter det.

Styret diskuterer større vedlikehold gjennom 2023.

- Armering / betongsikring (analysearbeid er i prosess)
- Nytt belegg garasje
- Reparasjon av knekte plater mot bakgård
- Maling av fasade

### Større vedlikehold / investeringer utført siste årene:

År	Tema	Omfang
2023	Bytte transformator brannvifte	Felles
2022	Bakgård	Felles
2021	Viftebytte Energima	Felles

2021/22	Spyling av rør	Nr 23 Utsatte boenehter
2021	Brannsentral	Felles
2021	Installasjon LED med sensor	Søppelrom felles
2021	Betongundersøkelse	Felles
2020	Garasjeport	Felles
2020	Sikring i garasjeanlegg	Utsatte områder
2020	Maling av port	Felles
2020	Installasjon av kamera – garasje	Felles
2020	Bytte av brenner – drift	Felles
2020	Bytte av lamper fellesareal	Felles
2019	EL-bil ladere	Enkelte garasjeplasser
2018	Utskifting av stoppekraner	I alle leilighetene
	Kameraovervåking	I garasjeanlegget
2016	Utskifting av lysarmatur	på fellesarealene. Maling av 1. og 2. etg. fellesarealer.
2015	Utskifting av terrasser	på underliggende tak. Nr 19-21-23



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av heisanlegget.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere økninger av rentekostnadene i 2023.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lakkegården Borettslag.

### Lån

Lakkegården Borettslag har lån i handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lakkegården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lakkegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 14 av 25 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport med årsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>.

Oslo, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 600 305, KUNDENR. 616**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>689 327</b>	<b>658 223</b>	<b>689 327</b>	<b>993 254</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 650 592	1 226 478	1 366 726	1 247 523
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	3 697	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	735 085	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-889 934	-1 778 998	-206 000	-847 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 454 416	-154 777	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 314	-381	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>303 928</b>	<b>31 104</b>	<b>1 160 726</b>	<b>400 523</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>993 254</b>	<b>689 327</b>	<b>1 850 053</b>	<b>1 393 777</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 336 107	1 123 469
Kortsiktig gjeld	-342 853	-434 142
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>993 254</b>	<b>689 327</b>

**LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 600 305, KUNDENR. 616**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 458 213	1 407 989	1 387 404	1 418 244
Innkrevde felleskostnader	2	3 994 668	3 604 202	3 737 596	3 772 756
Ladeinntekter EL-bil		36 777	18 866	0	0
Andre inntekter	3	189 489	178 615	120 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 679 147</b>	<b>5 209 672</b>	<b>5 245 000</b>	<b>5 311 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 654	-21 771	-21 150	-22 137
Styrehonorar	5	-157 000	-150 000	-150 000	-157 000
Avskrivninger	15	0	-3 697	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-550	0
Andre honorarer		-3 665	-4 400	0	0
Forretningsførerhonorar		-128 920	-123 725	-123 725	-136 655
Konsulenthonorar	7	-27 875	-14 558	-15 000	-15 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-613 995	-673 288	-350 000	-500 000
Forsikringer		-395 104	-360 376	-383 800	-434 614
Kommunale avgifter	9	-773 591	-666 072	-708 489	-778 071
Energi/fyring	10	-1 097 767	-1 098 154	-923 000	-893 000
TV-anlegg/bredbånd		-423 742	-358 029	-370 560	-207 000
Andre driftskostnader	11	-299 387	-309 503	-350 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 966 499</b>	<b>-3 805 873</b>	<b>-3 396 274</b>	<b>-3 458 477</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 712 648</b>	<b>1 403 799</b>	<b>1 848 726</b>	<b>1 852 523</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 454 416	154 777	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 167 064</b>	<b>1 558 576</b>	<b>1 848 726</b>	<b>1 852 523</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51 952	40 929	0	0
Finanskostnader	13	-568 425	-373 027	482 000	-605 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-516 472</b>	<b>-332 098</b>	<b>-482 000</b>	<b>-605 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 650 592</b>	<b>1 226 478</b>	<b>1 366 726</b>	<b>1 247 523</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 650 592	1 226 478		

**LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 600 305, KUNDENR. 616**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	152 050 000	152 050 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		109 261	76 499
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>152 159 262</b>	<b>152 126 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		3 254	395 230
Andre kortsiktige fordringer	16	70 089	65 166
Driftskonto OBOS-banken		350 812	523 140
Driftskonto OBOS-banken II		400 000	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 832	572
Sparekonto OBOS-banken		510 120	139 361
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 336 107</b>	<b>1 123 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 495 369</b>	<b>153 249 969</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Annen egenkapital	17	97 043 611	94 393 020
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>97 050 511</b>	<b>94 399 920</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 387 339	12 731 689
Borettsinnskudd	19	45 608 100	45 608 100
Avsetning bomiljøtiltak	20	106 566	76 118
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 102 005</b>	<b>58 415 907</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		222 924	304 978
Skyldige offentlige avgifter	21	2 349	1 192
Påløpte renter		49 044	43 974
Påløpte avdrag		67 719	83 997
Annen kortsiktig gjeld	22	816	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>342 853</b>	<b>434 142</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 495 369</b>	<b>153 249 969</b>
Pantstillelse	23	152 043 100	152 043 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024  
Styret i Lakkegården Borettslag

Carl Petter Gahre/s/                      Hallvard Øren/s/                      Anne Camilla Bergkvist/s/

Hanne Ekeberg Hove/s/                      Arne Riiber/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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	2 644 964
Oppvarming/varmtvann	1 202 448
Eiendomsskatt	99 556
Garasjeleie	55 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 430 738
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 475
Overført til kapitalkostnader	-1 458 213
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 002 468</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-7 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 994 668</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avregning for seksjon 2 og 3	189 489
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>189 489</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 654
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 654</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 157 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 638, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 906
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 875</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 715
Drift/vedlikehold VVS	-129 387
Drift/vedlikehold elektro	-10 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 165
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 933
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 136
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 224
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-613 995</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-95 697
Vann- og avløpsavgift	-431 109
Renovasjonsavgift	-246 784
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-773 591</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-117 958
Fjernvarme	-979 809
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 097 767</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 448
Verktøy og redskaper	-829
Driftsmateriell	-203
Vaktmestertjenester	-117 011
Renhold ved firmaer	-128 204
Snørydding	-13 953
Andre fremmede tjenester	-1 298
Trykksaker	-2 901
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 638
Andre kontorkostnader	-1 999
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 396
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 478
Velferdskostnader	-3 530
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-299 387</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 073
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 908
Andre renteinntekter	1 134
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 952</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-568 279
Andre rentekostnader	-146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-568 425</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 2005	152 050 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>152 050 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.230/bnr.360

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Kostpris	133 096	
Avskrevet tidligere	-129 398	
Avskrevet i år	-3 697	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-3 697</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Seksjon 2 og 3		69 489
Andre kortsiktige fordringer		600
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>70 089</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		77 027 611
Egenkapital fra IN tidligere år		68 616 933
Egenkapital fra IN 2023		1 454 416
Reduksjon EK fra IN		-50 055 349
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>97 043 611</b>

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2003	-106 435 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 042 466	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 043 912	
Nedbetalt tidligere, IN	68 462 156	
Nedbetalt i år, IN	154 777	
		-10 387 339

Lånet er et annuitetslån.

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 387 339</b>
------------------------------------	--	--------------------



**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-45 608 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-45 608 100</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-106 566
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-106 566</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-517
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 349</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-816
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-816</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 608 100
Pantelån	10 387 339
Påløpte avdrag	67 719
Beregnete IN-forpliktelser	20 016 000
<b>TOTALT</b>	<b>76 079 158</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	152 050 000
<b>TOTALT</b>	<b>152 050 000</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81633267. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oe@obos.no](mailto:oe@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 20.05 og 20.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 30.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 7.05.24

Selskapsnummer: 616 Selskapsnavn: Lakkegården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Carl Petter Gahre er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jimmie Garcia og Jørgen Amandus Sundell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

**Sak 5** Forslag til oppdatering av vedtekter

Forslag godkjennes

For

Mot

**Sak 6** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 164 000,-

For

Mot

**Sak 7** Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Carl Petter Gahre

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Arne Riiber

Hallvard Øren

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Astri Skjesol

Karl Edvin Simenstad

**Sak 8** Valgkomite

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Håkon Skaadel

Samir El-Abdellaoui



**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Carl Petter Gahre

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Arne Riiber



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## 1. Strømforbruk?

1888 kw i 2024 så langt. 2245 kw i 2023. Leiligheten er energieffektiv, har god varmegjenvinning og er svært godt isolert. Vi har hatt stor glede av fjernvarmen i bygget.

## 2. Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det finnes gode muligheter for beboerparkering i nærområdet. Leiligheten eier ikke egen parkeringsplass i byggets parkeringskjeller, men det er flere som leier ut sin parkeringsplass.

## 3. Når kjøpte dere eiendommen?

Vi overtok sommeren 2016.

## 4. Hva var avgjørende for valget deres?

Det var viktig for oss å finne en leilighet som hadde en sentral beliggenhet og som samtidig var skjermet for støy. Leiligheten ga oss både gangavstand og gode kollektivmuligheter til jobb, studier, trening og et levende byliv, noe vi har verdsatt høyt. Leilighetens gode lysforhold, balkong og tilgang på heis var også avgjørende for valget vårt.

## 5. Hvorfor skal dere flytte?

Vi er klare for neste steg og ser etter en leilighet i området med et ekstra soverom.

## 6. Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har særlig hatt glede av å benytte balkongen på vår- og sommerstid. Vi har også hatt et svært godt forhold til våre naboer, det føles trygt og godt i nabolaget. De siste årene har vi fått en bakgård som har blitt finere og finere på grunn av en engasjert hagegruppe.

## 7. Hva har dere likt best med området?

Vi har satt mest pris på at det er kort vei til det meste. Det er grøntarealer på begge sider av bygget, med nærhet til Botanisk hage, Akerselva og Sofienbergparken. Det er et stort og variert utvalg av kafeer, restauranter og butikker.

## 8. Er det noe dere ikke er fornøyd med?

På grunn av de store vinduene og enhetens plassering i bygget kan leiligheten bli noe varm om sommeren, som gjør at vi har satt desto mer pris på balkongen.

## 9. Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På våren og sommeren er har vi lett tilgang til områdets grøntarealer, med kort vei til festivaler i Sofienbergparken og Tøyenparken. Bakgården er veldig flott på høsten og våren. Det blir mange fine farger i beplantningen, høsten er også tid for høsting av bærbusker og grønnsaker i bakgården. Leiligheten er godt plassert i bygget, som gjør at leiligheten holder varmen på vinteren. Det romslige inngangspartiet og den rolige bakgården gir også en god velkomst inn fra snøværet.

## 10. Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, lun og sentral!



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.



For eiendommen:

Adresse: Heimdalsgata 21  
0561 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Katrine EdvardsenTelefon: 452 68 538  
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre