



aktiv.

Lakkegata 68B, 0562 OSLO

**Må sees - lys & sentral 2-roms
(3.etg) i trafikkstille miljøgate |
Kjøkken/stue fra 2018 | IN-ord. NY
FK: 4399,-/mnd.**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 370 000,-
Fellesgjeld: Kr 623 993,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 995 383,-
Felleskostn.: Kr 8 034,-
Selger: Fanny Skaug

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 30/35 kvm
Tomtstr.: 332.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 77
Andelsnr.: 304
Oppdragsnr.: 1008260053

Må sees - lys & sentral 2-roms (3.etg) i trafikkstille miljøgate | Kjøkken/stue fra 2018 |

Dette er en lys og delikat 2-roms med en skjermet, rolig og tilbaketrukket beliggenhet i en rolig miljøgate. Her får du en praktisk og svært godt utnyttet planløsning med gode rom, generøs takhøyde på ca. 2,82 m og store vindusflater som slipper inn mye naturlig dagslys. Planløsningen inkluderer entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

- 3. etasje i en bygård fra 1890 (rehabilitert i 2005)
- Moderne kjøkken fra 2018 med opplegg for oppvaskmaskin (medfølger)
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Entré med plass for oppheng
- Kjellerbod på ca. 5 m² gir ekstra lagringsplass
- Fin bakgård med gressplen og sittegrupper
- Like ved Botanisk hage
- IN-ordning (ved innfrielse blir FK: kr. 4.399,-)
- Lave omkostninger/ingen forkjøpsrett
- Selger har trivdes og bodd i leiligheten i 11 år



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Megleropplysninger	75
Husordensregler	79
Vedtekter	80
Årsberetning	107
Nabolagsprofil	165
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 30 kvm Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,82 m

Kjellerbod på ca. 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

332.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet bakgård med plen, trær og busker. Bakgård belagt med brostein.

Etablert sittegruppe og felles sykkelparkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Sofienberg i Oslo, like ved Botanisk hage. Området er fylt med et rikt kulturliv, utdanningsmuligheter, gode mat- og drikke tilbud, samt et mangfoldig uteliv. Leiligheten ligger en kort spasertur fra Sofienbergparken og hjertet av Grünerløkka: Schous plass, Markveien, Olaf Ryes plass og Birkelunden. Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker innen mote og interiør, samt spisesteder, barer og frisører. Her finner du også noen søndagsåpne butikker og søndagsmarked på Birkelunden. Deichmanske Grünerløkka på Schous plass et utrolig hyggelig nærbibliotek verdt å nevne. Ringnes Park Bydelssenter ligger også i området, som innehar blant annet en

Meny butikk og et av Nord Europas mest moderne kinoanlegg - Ringen Kino.

Innenfor en 15 minutters spasertur kommer du til mange sentrale steder. Blant annet berømte Vulkan, som er et svært populært område med blant annet treningssenter, konsertlokaler og et stemningsfullt matmarked: en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. Oslo sentrums handlegater og kjøpesenter er kun noen få trikkestopp unna. Du finner også Grønland basar og Tøyen Torg under 15 minutter fra leiligheten, og her kan du finne spennende mat-og drikkevarer som du kanskje ikke har prøvd før! Vega Scene ligger også ikke langt unna og har et fantastisk kulturtilbud, av filmer og teater. Trikken er lett tilgjengelig med to nærliggende trikkestopp i Trondheimsveien, samt flere busstopp i omkringliggende område. Nærmeste T-banestasjoner er Carl-Berner, Grønland og Oslo Sentrum.

Ta gjerne turen innom den trivelige og populære nabolagskafeen Gråbein Kafè som ligger et steinkast fra leiligheten. Botanisk hage ligger som sagt også i nabolaget, sammen med Naturhistorisk museum, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. På andre siden av Botanisk hage ligger Tøyenparken. Der finner du festivaler om sommeren, som Øyafestivalen og «miniøya», som er Øyafestivalen for barn. Her er det noe for alle og en hver smak.

Det er også kort vei til et godt offentlig kommunikasjonsstilbud, skoler og flere barnehager. Nærmeste treningssenter er Sats Schous plass og Evo Grünerløkka, bare noen minutters gange fra leiligheten. Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser og idrettshall. Det er minigolfbaner i Søndre gate og idrettsanlegg på Dælenenga. For hyggelige søndagsturer kan en spasere langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Rema 1000, Coop X-tra eller Joker som alle ligger 2-5 min gange fra leiligheten. Sistnevnte er nærmeste butikk, stenger ved midnatt og er søndagsåpen.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Lakkegata barneskole, Vahl barneskole og Sofienberg ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av barnehager i nærområdet. Andre skoler i gåavstand er bl.a. Kunsthøgskolen, Arkitektthøgskolen og høyskolen Kristiania.

Adkomst

Eiendommen Lakkegata 68 B ligger på Grünerløkka/Sofienberg i Oslo kommune. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage - 5 min gange
Sofienbergparken barnehage - 7 min gange
Lakkegården barnehage - 6 min gange

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 1 min gange
Vahl skole (1-7 kl.) - 4 min gange
Tøyen skole (1-7 kl.) - 10 min gange
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 6 min gange
Jordal skole (8-10 kl.) - 23 min gange

Sport og trening

Lakkegata skole - 2 min gange
Aksiseboden borettslag balløkke - 3 min gange
SATS Schous plass - 6 min gange
EVO Grünerløkka - 7 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført i 1890, med rehabilitering og ombygging utført i 2005.

Fundamenteringen består av en støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller lastbærende flåte, med en murt grunnmur.

Bygningen har murte vegger med fasader av teglstein.

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takplater.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Vinduene er med 2-lags isolerglass og aluminiumskarmer. Entrédøren er malt og er brann- og lydklassifisert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer

kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

- UTVENDIG - Dører

Avvik: Noe bruksslitasje.

- UTVENDIG - Andre utvendige forhold

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

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Overflater Gulv

Avvik: Noe vann blir liggende ved sluket etter bruk av dusjen.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen. Jordingskabelen er løs.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken - 3. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Lite effekt av avtrekket.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Tettemuffer er ikke observert på rør i kjøkkenbenk.

Stoppekranen er noe vanskelig tilgjengelig.

Himlingen over badet vil bli skadet ved eventuelle vannlekkasjer fra berederen eller fra rør-i-rør systemet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Svak effekt på avtrekket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Fliser på baderomsgulvet var skiftet i 2015 ifølge prospektet fra samme år.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det oppstod vannlekkasjer i fellesarealer (oppgang og kjeller) i perioden 2022–2023 som følge av lave temperaturer og manglende oppvarming i enkelte boder. Dette medførte fuktskader på vegger og trappeløp. Forholdene er ikke knyttet til bod eller leilighet som tilhører denne enheten.

Skader er utbedret etter fuktkontroll og reparasjon. Det er iverksatt tiltak i form av krav til oppvarming av berørte boder, installasjon av varmekabler på rør samt tilrettelegging for enklere inspeksjon. Det er også kjent at enkelte leiligheter har hatt lekkasjer fra varmtvannsbereder. Dette gjelder interne forhold i de respektive enhetene. Det har ikke vært slike forhold i denne leiligheten. Videre har det vært lekkasjer knyttet til takvinduer i bygget, som berørte loftsleiligheter. Takvinduer ble skiftet i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker, ulike aktører

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler rundt rør knyttet til boder i oppgang (gjelder ikke denne leiligheten). Laget luke med tilgang til rør. Gjort fuktsøk. Sprekk i fasade mot bakgård ble reparert.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Det har vært noe kondens på enkelte vinduer. I 2026 ble det oppdaget noe svertesopp og mindre fuktskade i vinduspost på ett soveromsvindu som følge av kondens. Forholdet er behandlet innvendig, og svertesopp er fjernet. Det er ikke observert tilbakekomst etter utbedring." I forbindelse med dette ble skadet materiale fjernet og overflate utbedret, samt utført ny fuging og maling innvendig. Det er også gjort tetting i underkant av karm utvendig. Vinduene er vurdert av fagperson til å være i normal stand ut fra alder, med fungerende beslag og håndtak. Utvendige fuger er stedvis eldre/slitte og vil kunne inngå i fremtidig vedlikehold av fasade. Det er per dags dato ikke fattet vedtak om dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Gjort av min far og meg. Fylt byggsaum inn under nedre list utvendig på soveromsvindu. Pusset ned, sparklet og tettet skade på vinduspost. Lagt nye fuger og/eller forsterket eksisterende. Malt alle vinduer 3 strøk.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ikke kjent for meg at det foreligger skjevheter eller setningsskader i boligen eller støttemur utover det som kan forventes ut fra byggets alder. Jeg har ikke selv observert forhold som har medført problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Ikke annet enn det som jeg har nevnt i forbindelse med vannlekkasje. Kjeller oppleves tørr.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Har hendt en sjelden, sjelden gang at strømmen har gått lokalt i leiligheten. Dette har vært typisk vintersesong med full varme, lys, dusjing, oppvaskmaskin og klesvask. Ikke noe som pleier å skje, så kan også ha vært tilfeldig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Firmanavn: Bye's installasjon, Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse: Varmekabler i gulv hovedrom (stue/kjøkken). Lagt opp flere stikkontakter og strøm til nytt kjøkken.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Gjort om i 2005 til dagens leiligheter.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det vil jeg regne med.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Jeg målte på privat initiativ i tiden rundt da jeg flyttet inn (2015/16). Ikke utslag i 3 etg. (heller ikke krav/nødvendig å måle så høyt opp). Som styremedlem foretok vi i regi av meg en måling i kjeller og 1 etg. i 24/25. Den slo ut på radon i kjeller og 1.etg. Leiligheter berørt av dette har fått instruks om tiltak som kan bedre nivået. Radon i kjeller i så gamle bygg er vanlig da det kommer fra grunnen, og det er ikke et oppholdsrom og regnes derfor ikke som kritisk.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Er en mulig tilstandsrapport i forbindelse med utbedring av sprinkleranlegg

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: En beboer har hund, da det er tillatt. Aldri noe bråk fra den. Har heller aldri vært plaget av støy fra naboer gjennom 11 år. Tilsvarende nabobygg har akkurat vært totalrenovert, ser ut til å være ferdig nå. I den forbindelse er det noen røde containere som står utenfor på gatetunet. Disse skal fjernes. Vet ikke eksakt dato, men har hørt fra nabo at det er snakk om nå i vår.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Bofellesskapet har i 2025 gjennomført flere større kostbare tiltak, herunder energikartlegging av bygget, kartlegging av sprinkleranlegg og utskifting av låssystem i fellesarealer. Det er per dags dato ikke vedtatt nye tiltak som medfører

økte kostnader. For å unngå ytterligere lån, er det imidlertid diskutert en mulig midlertidig økning i felleskostnader på ca. kr 1 000 per måned fra 1. juni 2026 og ut året. Dette er ikke endelig vedtatt.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Når du ankommer leiligheten møter en effektiv og hyggelig entré. Her har du plass til å henge fra deg yttertøy. Entrédør med callinganlegg.

STUE

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. I stuen får du plass til sofagruppe, TV-møblement og spisegruppe. Rommet har et pent parkettgulv og generøs takhøyde.

KJØKKEN

Innbydende kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt rund oppvaskkum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer; komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøøl/frys.

SOVEROM

Lyst og luftig soverom med plass til dobbeltseng. Praktisk skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass.

BAD

Pent, flislagt bad fra 2005, bygget i regi av borettslaget. Nye gulvfliser i 2015. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, speilskap, høyskap, dusjhjørne og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk med tilluft via spalte i døren.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser. Ny parkett og varmekabel i stue i 2018.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Overflatene har normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørøpplagg med plastrør. Stoppekran er plassert over himlingen på badet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent alder og type.

- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen

via veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 80 liter fra 2005, plassert over himlingen på badet. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

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 på kjøkkenet medfølger

-Demontert skuffeseksjon i samme stil som kjøkkenet kan medfølge hvis ønskelig

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Nytt kjøkken i 2018.
- Ny parkett og varmekabel i stue i 2018.

2015:

- Nye gulvfliser i 2015.

2005:

- Rehabilitering og ombygging er utført i 2005.
- Badet er pusset opp i 2005 iflg. tidligere prospekt.
- Varmtvannsbereder på 80 l. plassert over himlingen på badet. Ny i 2005.
- det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

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

2024:

- SPRINKLERANLEGGET:... Noen punkter har blitt rettet.

- BRANNVARSLINGSANLEGGET Fungerer som normalt og er oppdatert. De siste punkter ble rettet dette året av svakstrømfirma.
- GRAFFITI litt Graffiti på porten og mur ved porten. Etter råd fra Jernia kjøpte vi maling og spray og dekket over dette selv.
- Gjerdet ble malt på borettslagets dugnad, på vår side.
- Tettet sprekk (som forårsaket kaldt trekk) i fasaden i tilbygget mot bakgården, der det er boder i oppg. B. Dette var en del av pålegg fra Gjensidige, da dette var medvirkende til frost på vannrør/vannlekkasje. Arbeidet ble utført sommeren 2024, da den type arbeid bør utføres i mildt vær. Dette er også å regne som nødvendig vedlikehold av fasaden.
- Dugnad gjennomført 12.5.2024.
- På dugnaden 12.5.2024 ble det nye gjerdet malt, det ble montert og fikset på de 2 takrenne nedløpende på byggets fasade mot gatetunet. Det ble feiet og fjernet ugress på asfalten i bakgården. Handlet inn planter, Plantet ut noe nytt og luket, generelt vårstell av bakgården. Feid hele kjeller med kjellertrapp.
- SNØRASFARE FLAGG. Nye snørasflagg og montering av fester ble bestilt gjennom tidligere vaktmester. (Det er pålagt av Bymiljøetaten, at eier av bygg selv er ansvarlig for varsling) Det ene flagget ble festet på enden av bygget vårt på hjørnet, det andre ble ved en misforståelse festet på motsatt ende av nabobygget.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 79637591

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Intervju med boligselger

Strømforbruk?

Sommer med minimal strømbruk rundt 300kr. Vinter med full varme på stue og bad med varmevifte deler av døgnet ca 2000kr

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Beboerparkering mot avgift i gaten utenfor. Stort sett fullt, men alltid mulig å finne et smutthull. Langs Sars gate eller i parkeringshus i Schous-kvartalet. Ikke parkering foran bygget, men det hender jo man skal lesse av og på. Enten vær flere, som kan passe på bil eller skriv lapp i ruta og vis tydelig at det er for av og pålesing.

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte i 2015.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Beliggenhet, standard og atmosfæren. Spesielt de fine vinduene og utsikten. Rolig miljøgate utenfor, solide trappeoppganger og trivelig kjeller med god bodplass

Hvorfor skal du flytte?

Har bodd her i 11 år, på tide med større plass. Flytter rett over gata! Trives i området. Perfekt på løkka, men litt utenfor det travleste området.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Alt, unntatt begrenset plass. Kjøkkenet/stua og utsikten spesielt. Har hatt mange gode stunder i sofakroken rett ved vinduet. Beste plassen i leiligheten!

Hva har du likt best med området?

Hva har du likt best med området?

Kort vei til alt! 5-10min gange til løkka, 10-15 min gange til Jernbanetorget. Kollektivt rett utenfor, mange busser og trikkeruter i nærheten.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Nei, som sagt bodd her i 11 år.

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

Vinter: rolig.

Vår/sommer: mer yrende, beste utsikt med blomster på trærne og blader. Litt mer folk i området, skaper stemning.

Høst: god atmosfære, kanskje favoritt årstid med tanke på lys og stemning.

Boligen med tre ord: Sentral, velholdt og hjemmekoselig

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med gulvvarme i stue og på bad.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 370 000

Omkostninger kjøper

3 370 000 (Prisantydning)

623 992 (Andel av fellesgjeld)

3 993 993 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 995 383 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 004 283 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 007 083 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 876 386 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 505 545 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

- Totalbeløp felleskostnader kr 8 034 pr. mnd.

Herav:

- Lån nr: 9820740099; IN lån 1 - Akonto renter: kr 2 782 pr. mnd

- Lån nr: 9820740099; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 852 pr. mnd

- Felleskostnader: kr 4 399 pr. mnd

Ved innfrielse av fellesgjeld reduseres felleskostnadene og vil dermed utgjøre kr. 4.399,- pr. mnd.

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, trappevask, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at

eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kategori felleskostander økte med 10 % fra 01.01.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 034

Andel Fellesgjeld

Kr 623 993

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2026

Andel fellesformue

Kr 34 423

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

LACHMANNS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

989207458

Andelsnummer

304

Om borettslaget

Lachmanns Borettslag består av 20 andeler og ligger i Oslo kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 989207458 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/5953>.

Beboerne har tilgang til fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft.

Pågående saker fra årsmøte 2025:

- Sprinkleranlegg: Det innhentes pristilbud for gjenstående utbedringer.
- Radonmåling: Det er satt ut nye målere for å kontrollere effekten av tiltak.
- Styret vurderer å støtte initiativet for oppgradering av gatetunet.

- Styrets arbeid inkluderer å legge all bygningsdokumentasjon inn i en ny «vedlikeholds og bærekraft modul».
- Fremtidige prosjekter som utskifting av vinduer, installering av fjernvarme eller varmepumpe vil bli vurdert basert på en rapport fra Enova-støttet kartlegging.
- En inspeksjon av bygget 27.02.2025 avdekket sprekker i fasaden, og rehabilitering vurderes.
- Styret avventer å se om det er nødvendig med tiltak knyttet til strømmettet.
- Styret planlegger å flytte et feilplassert snørasflagg.

Info fra styrets årsrapport 2025:

STØRRE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

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

Informasjon fra styreleder pr. mars/april:

Er det bestemt dato for årsmøte i 2026?

Årsmøtet satt til 20.April.

Hva er inkludert i felleskostnader?

Vedlikehold av fellesområdene, trappevask, access control, vaktmesteravtale, forretningsfører, regnskap og revisjon, og eventuelt andre vedlikeholdsprosjekter som anses rimelige å finansiere via felleskostnadene.

Er det planlagt større rehabiliteringsprosjekter fremover?

Vi holder på med en prosjekt for å utbedre sprinkleranlegget. Er budsjettet for i 2026. Det også mulig at det kommer til å bli påbegynt et prosjekt for utredning av setningsskade på bygget.

Er det planer om å øke felleskostnader / fellesgjeld i nærmeste fremtid?

Vi er en gammel bygård hvor det stadig oppstår behov for utbedringer. Vi jobber med å styrke likviditeten og økonomien i sameiet gjennom gode anbudsprosesser, gode vedlikeholdsplaner etc. Vi håper å unngå å ta opp mer gjeld og å øke felleskostnadene, men dette må ikke gå på bekostning av behovene i sameiet. Likevel ser vi at vi på grunn av en mengde skader og hendelser de siste tre årene, mest sannsynlig kommer til å måtte ta opp lån for å styrke sameiets økonomi. Vi planlegger å sette opp felleskostnader i 2026 i et forsøk på å slippe å ta opp mer lån.

Det tas forbehold om at det på generalforsamlingen som avholdes 27. april kan bli behandlet saker som kan ha betydning for eiendommen, herunder økonomiske forhold, felleskostnader eller fremtidige tiltak i sameiet/borettslaget.

Styrets arbeid 2026:

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

-Innbrudd og sikkerhet - Innbrudd førte til akutte sikkerhetstiltak

-Låsesystem og tilgangskontroll - Helhetlig oppgradering av lås- og adgangssystem. Bedre kontroll på nøkler og tilganger.

-Brannvarslingsanlegg - Schneider Electric ble kontaktet, og feilene ble utbedret 30.10.

-Sprinkleranlegg og FG-rapport - Sprinkler- og tekniske anlegg følges opp videre.

Arbeidet med sprinkleranlegget har fortsatt gjennom året. Konsulent har jobbet med å avdekke og følge opp avvik. Det var innledningsvis manglende respons fra flere firmaer. Videre i prosessen tok et firma kontakt 24.10 med ønske om befaring i alle leiligheter, og det ble deretter gjennomført et oppfølgingsmøte med konsulent 18.11. Det ble planlagt en samlet befaring av hele bygget 26.11 i regi av Aquatech. Det arbeides nå med en ny FG-rapport samt mulig etablering av en serviceavtale, og estimert prisnivå er vesentlig lavere enn tidligere mottatte tilbud.

-Takvinduer (loftsleiligheter) - Takvindu-prosjekt gjennomført med betydelig besparelse.

-Vannmåler - Vannmåleren er plassert i boden i oppgang B (H0101), og målingen skal gjennomføres årlig på høsten

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

-Vaktmester og drift

-Oppgangsdører og forsikring - Forsikring dekker utskifting av oppgangsdører.

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

-Styreendringer - Hedvig Haagenen er valgt som ny styreleder.

-Endring av felleskostnader - Ved innsettelse av ny styreleder i 2025 ble det foretatt en oppdatering av kostnadsoverslag for pågående

prosjekter i sameiet. Dette skjedde som følge av videre prosjektering og ny informasjon om behov og forventet gjennomføringstidspunkt. I budsjettet for 2026 ble det lagt til grunn et likviditetsunderskudd og mulig behov for låneopptak. Det nåværende styret vurderer dette som uheldig og ønsker å unngå lånefinansiering. På denne bakgrunn har styret besluttet å øke felleskostnadene med totalt 120 000 kroner fordelt på de resterende månedene. Med én måneds frist for oppdatering av

fakturering vil dette tre i kraft fra og med faktura for juni. Styret ønsker å understreke at denne endringen anses som en midlertidig endring og vil bestrebe å bedre økonomien i sameiet på sikt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207400998, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03-03-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 326

Saldo per 03-03-2026: kr 9146334.23

Andel av saldo: kr 623992.98

(siste termin 30-04-2053)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

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.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (143 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (74 548,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Kategori felleskostander økte med 10% fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Punkt 1 Sprinkleranlegget: Det skal gis pristilbud på utbedringer som gjenstår.

Punkt 18 Enova støtte: Det er nevnt at det er en del sprekker i fasaden, og at det muligens er tid for rehabilitering av fasaden.

Punkt 20 Strømbrudd: Det er nevnt at det muligens trengs å legges inn ekstra/forsterket kabel inn til bygget.

Punkt 21 Snørasfare flagg: Fiksing av flagg kan medføre kostnader dersom det må leies inn vaktmester.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

6. I den grad vasking av fellesrom og ganger skal utføres av beboere skal dette skje etter vaktlister satt opp i tråd med borettslagets bestemmelser.

10. Har leiligheten egen ballkong, plikter beboere å fjerne snø og is fra denne. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Andelseier har ansvar for vedlikehold av varmtvannsbereder.

Dugnad

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 77 i Oslo kommune. Andelsnr. 304 i LACHMANNS BORETTSLAG med orgnr. 989207458

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/77:

21.09.1889 - Dokumentnr: 912155 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

14.09.1935 - Dokumentnr: 990918 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.04.1855 - Dokumentnr: 900018 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

05.12.1877 - Dokumentnr: 900254 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78

08.08.1889 - Dokumentnr: 900088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:75

10.04.1890 - Dokumentnr: 900053 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162

18.07.1891 - Dokumentnr: 900126 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160

05.12.1891 - Dokumentnr: 900214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:161

08.08.1990 - Dokumentnr: 47609 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1 -88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-
direktøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47610 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1 - 88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-
direktøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47611 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1 -88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-
direktøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47612 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1 -88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-
direktøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1999 - Dokumentnr: 52131 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om utbedring etter komm. krav (30 år)
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for
Bolig- og eiendomsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse på våningshus, datert 30.03.1894. Det foreligger ferdigattest på vanninnlegg for boligsprinkling, datert 26.11.2009. Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra hospits til boliger, datert 12.04.2013.

Bygningsanmeldelse gjelder spesielt bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. Forsiden til byggeanmeldelsen bekrefter når byggingen ble utført, og at det i det minste er byggemeldt. En komplett byggeanmeldelse kan også f.eks. beskrive hvilke materialer som er brukt og hvilke etasjer som er godkjent.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Tegningene er noe vanskelig å tyde da tegningene over 3. etasje inneholder flere lag, men det legges til grunn at tegningene samsvarer med dagens situasjon.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Vernestatus for Lakkegata 68B: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling

Pågående saker:

*Trondheimsveien 24 A-C - bruksendring og ombygging av loft til fem leiligheter. Saksnummer 202509353. Det foreligger pålegg om ferdigstilling og vedtak om tvangsmulkt datert 31.07.2025.

*Conradis gate 5 C - fasadeendringer. Saksnummer 202520977. Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 21.11.2025. Søknaden omfatter utskifting av vinduer på fasade mot vest i første og andre etasje i Conradis gate 5 C, bydel Grünerløkka. Fire felts vindu i første etasje skiftes ut med dør med samme bredde og øvre høyde som eksisterende vindu. Vindu i andre etasje skiftes ut med fransk balkong.

Byggesak- 2025/15701: Trondheimsveien 19 A-B - fasadeendringer, ny inndeling av leiligheter og oppgradering og installasjon av tekniske anlegg
Søknaden omfatter reparasjon av fasader, etablering av nytt vanntåkeanlegg i alle etasjer, oppgradering og etablering av nye tekniske installasjoner, endret planløsning i leilighetene, og totalrehabilitering av kjøkken og bad der enkelte kjøkken og bad flyttes til nye rom, i bydel Grünerløkka. Igangsettelsestillatelse ble gitt 22.04.2025. For nærmere informasjon om tiltaket, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456928>

Lakkegata 68 C - fasadeendringer
Siste dok. 30.1.2026
Saksnr: 202519855

Lakkegata 79 - opparbeidelse av uteområde, oppføring av redskapsbod - Lakkegata skole
Saksnummer: 202509303

Lakkegata 79 - rehabilitering av toalettkjerner - Lakkegata skole
Saksnummer: 202507197

Ulovlighetssak- Trondheimsveien 13 - mulig ulovlig hyblifisering

For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507666>

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.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i 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. 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 22 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 750 Visning/overtagelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 800 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 115 123

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

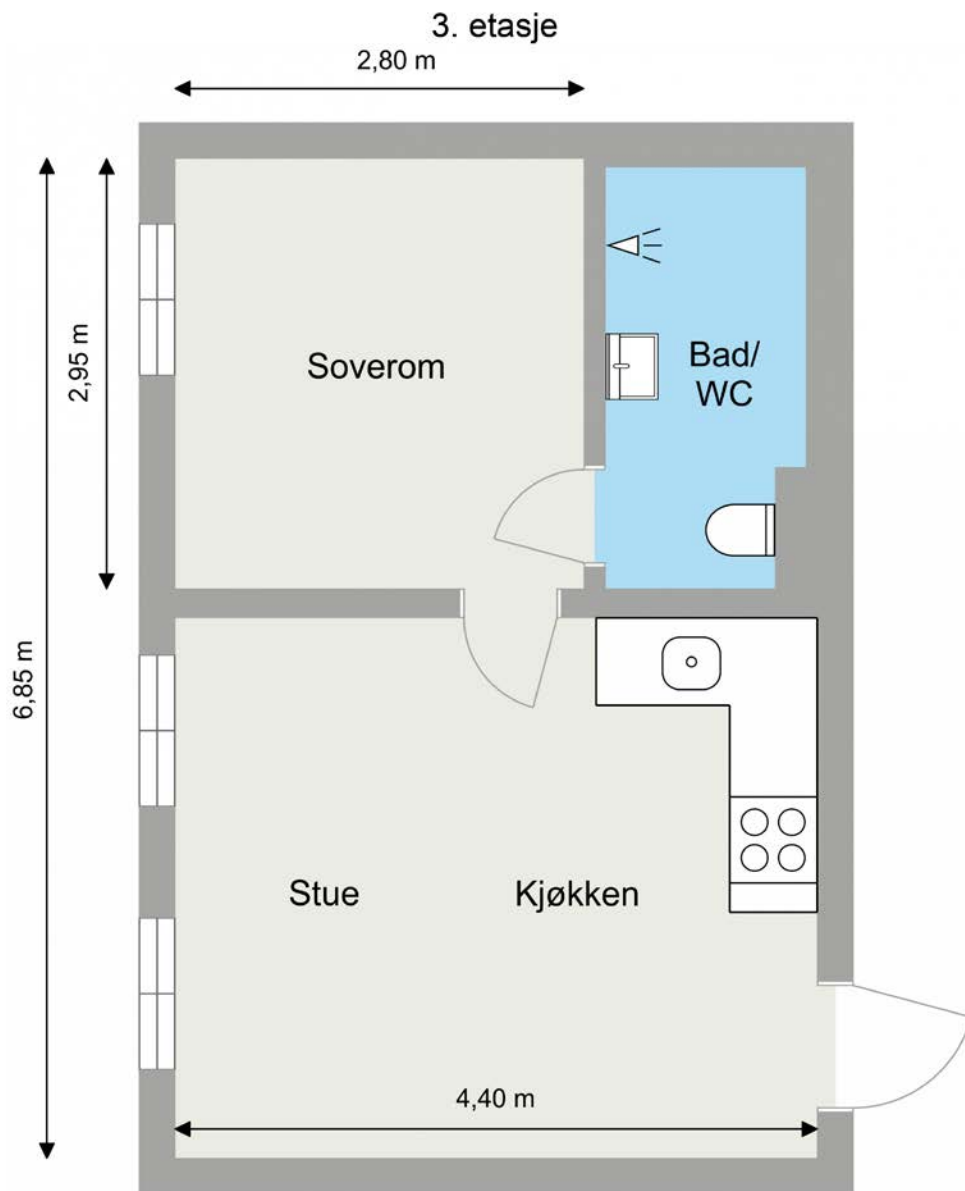
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Lakkegata 68 B



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







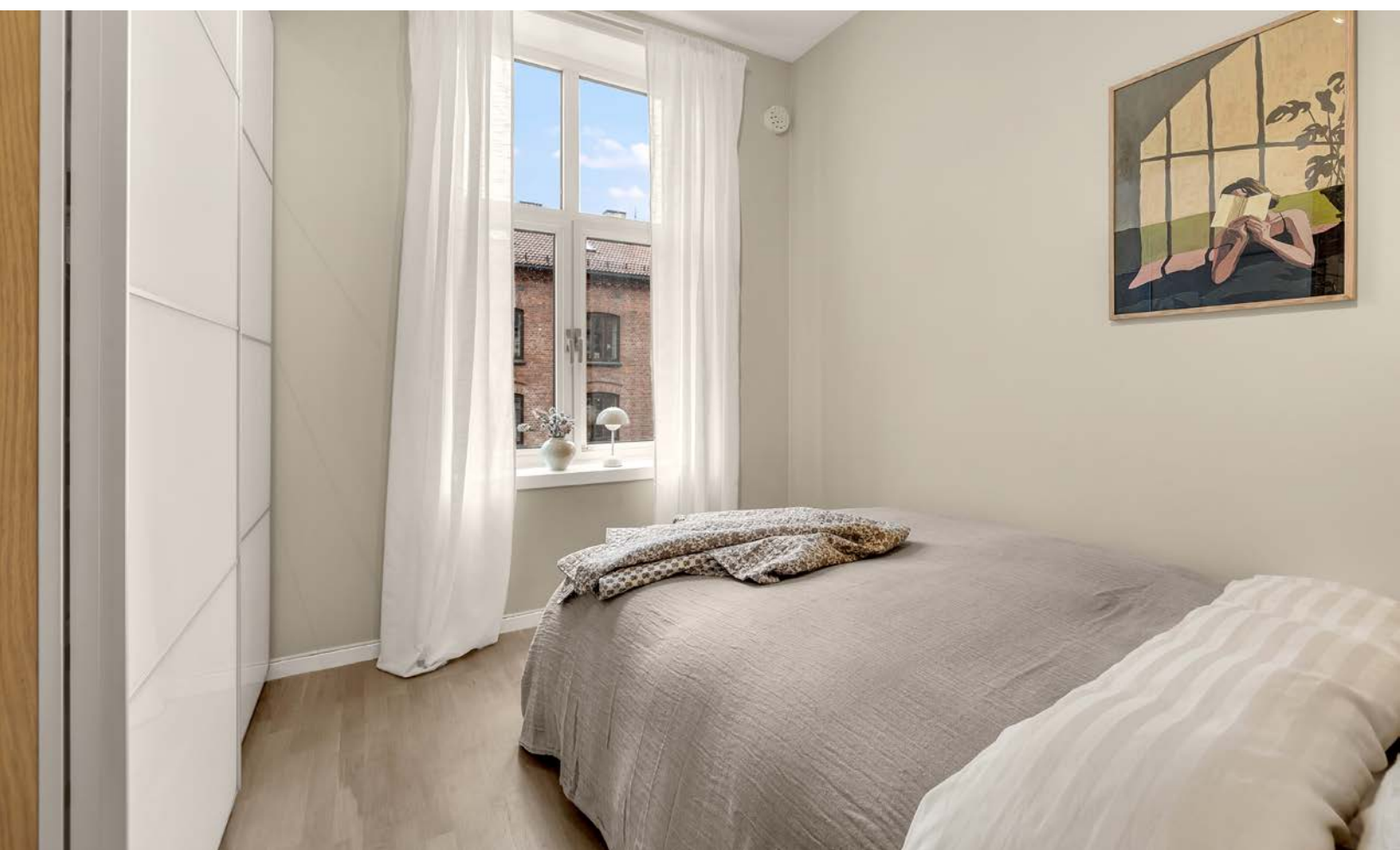




























Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Lakkegata 68 B, 0562 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 77

Andelsnummer 304

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2193

Eiendomsverdi ref nr: TC7722

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygården er oppført i 1890. Rehabilitering og ombygging er utført i 2005. Nytt kjøkken i 2018.

Andelsleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Fasader med teglstein.
Saltak teknet med takplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Kjellerbod på ca. 5 m²
Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Ny parkett og varmekabel i stue i 2018.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er pusset opp i 2005 iflg. tidligere prospekt. Nye gulvfliser i 2015. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 4 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Vegghengt toalett. Servant. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i døren.
Hull er boret mot dusjsonen, fra soverom. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med lakkerte glatte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn og 45 cm oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).
Nytt kjøkken i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg med plastrør. Stoppekran over himlingen på badet.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen via veggventiler.
Varmtvannsbereider på 80 l. plassert over himlingen på badet. Ny i 2005.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte.
Murt grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Boligen er sikret med sprinkleranlegg. Serie koblete brannvarslere.

Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

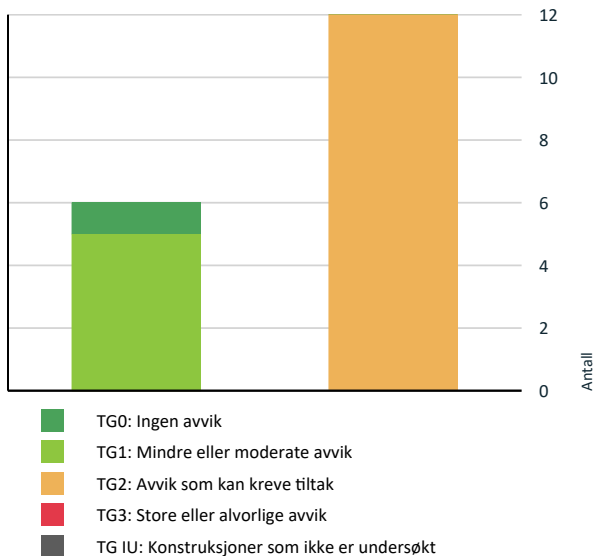
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente tegninger funnet via Oslo kommune saksinnsyn, "200502147 - Byggesak" er noe vanskelig å tyde da tegningene over 3. etasje inneholder flere lag, men det legges til grunn at tegningene samsvarer med dagens situasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår 1890	Kommentar Iflg. EDR
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Ny parkett og varmekabel i stue i 2018.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det målt helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2005 iflg. tidligere prospekt. Nye gulvfliser i 2015. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2005

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 4 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe vann blir liggende ved sluket etter bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Jordingskabelen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. Servant. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Ventilasjonsløsningen bør undersøkes/utbedres.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot dusjsonen, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 51% ved ca. 20°C.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med lakkerte glatte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskum i stål, fliser over benk.

Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn og 45 cm oppvaskmaskin.

Nytt kjøkken i 2018.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite effekt av avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør undersøkes/utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørproplegg med plastrør. Stoppekran over himlingen på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettemuffer er ikke observert på rør i kjøkkenbenk.

Stoppekranen er noe vanskelig tilgjengelig.

Himlingen over badet vil bli skadet ved eventuelle vannlekkasjer fra berederen eller fra rør-i-rør systemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkel adkomst til stoppekranen bør etableres.

Automatisk vannstopp-system anbefales monteres i kjøkken og ifbm. rørproplegget over himlingen på badet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør undersøkes/utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 l. plassert over himlingen på badet. Ny i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere bør tilkobles med fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Boligen er sikret med sprinkleranlegg. Seriekoblede brannvarslere.

Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

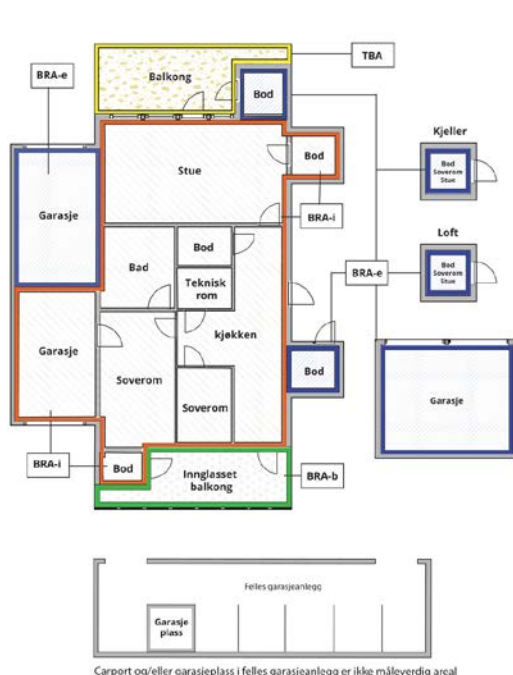
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	30			30	
Kjeller		5		5	
SUM	30	5			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,82 m

Kjellerbod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger funnet via Oslo kommune saksinnsyn, "200502147 - Byggesak" er noe vanskelig å tyde da tegningene over 3. etasje inneholder flere lag, men det legges til grunn at tegningene samsvarer med dagens situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	30	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Fanny Skaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	77		0	332.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Lakkegata 68 B

Hjemmelshaver

Lachmanns Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302 / LACHMANNS BORETTSLAG	989207458	H0302	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Fanny Skaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
304	5 000	855 000	34 423 31.12.2025	625 763 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Grünerløkka/Sofienberg i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 332,2 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en bygård over 4 etasjer.

Standard

Bygården er oppført i 1890. Rehabilitering og ombygging er utført i 2005. Nytt kjøkken i 2018.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 79637591	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Fanny Skaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lakkegata 68B

0562 Oslo

0301-229/77/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Fliser på baderomsgulvet var skiftet i 2015 ifølge prospektet fra samme år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det oppstod vannlekkasjer i fellesarealer (oppgang og kjeller) i perioden 2022–2023 som følge av lave temperaturer og manglende oppvarming i enkelte boder. Dette medførte fuktskader på vegger og trappeløp. Forholdene er ikke knyttet til bod eller leilighet som tilhører denne enheten.

Skader er utbedret etter fuktkontroll og reparasjon. Det er iverksatt tiltak i form av krav til oppvarming av berørte boder, installasjon av varmekabler på rør samt tilrettelegging for enklere inspeksjon.

Det er også kjent at enkelte leiligheter har hatt lekkasjer fra varmtvannsbereder. Dette gjelder interne forhold i de respektive enhetene. Det har ikke vært slike forhold i denne leiligheten.

Videre har det vært lekkasjer knyttet til takvinduer i bygget, som berørte loftsleiligheter. Takvinduer ble skiftet i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Usikker, ulike aktører

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler rundt rør knyttet til boder i oppgang (gjelder ikke denne leiligheten). Laget luke med tilgang til rør. Gjort fuktsøk. Sprekk i fasade mot bakgård ble reparert.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**



Det har vært noe kondens på enkelte vinduer. I 2026 ble det oppdaget noe svertesopp og mindre fuktskade i vinduspost på ett soveromsvindu som følge av kondens. Forholdet er behandlet innvendig, og svertesopp er fjernet. Det er ikke observert tilbakekomst etter utbedring."

I forbindelse med dette ble skadet materiale fjernet og overflate utbedret, samt utført ny fuging og maling innvendig. Det er også gjort tetting i underkant av karm utvendig. Vinduene er vurdert av fagperson til å være i normal stand ut fra alder, med fungerende beslag og håndtak. Utvendige fuger er stedvis eldre/slitte og vil kunne inngå i fremtidig vedlikehold av fasade. Det er per dags dato ikke tatt vedtak om dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Gjort av min far og meg. Fylt byggsaum inn under nedre list utvendig på soveromsvindu. Pusset ned, sparklet og tettet skade på vinduspost. Lagt nye fuger og/eller forsterket eksisterende. Malt alle vinduer 3 strøk.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Ikke kjent for meg at det foreligger skjevheter eller setningsskader i boligen eller støttemur utover det som kan forventes ut fra byggets alder. Jeg har ikke selv observert forhold som har medført problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Ikke annet enn det som jeg har nevnt i forbindelse med tidl. vannlekkasje i . Kjeller oppleves tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Har hendt en sjelden, sjelden gang at strømmen har gått lokalt i leiligheten. Dette har vært typisk vintersesong med full varme, lys, dusjing, oppvaskmaskin og klesvask. Ikke noe som pleier å skje, så kan også ha vært tilfeldig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bye's installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv hovedrom (stue/kjøkken). Lagt opp flere stikkontakter og strøm til nytt kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Gjort om i 2005 til dagens leiligheter.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det vil jeg regne med.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Jeg målte på privat initiativ i tiden rundt da jeg flyttet inn (2015/16). Ikke utslag i 3 etg. (heller ikke krav/nødvendig å måle så høyt opp). Som styremedlem foretok vi i regi av meg en måling i kjeller og 1etg. i 24/25. Den slo ut på radon i kjeller og 1.etg. Leiligheter berørt av dette har fått instruks om tiltak som kan bedre nivået. Radon i kjeller i så gamle bygg er vanlig da det kommer fra grunnen, og det er ikke et oppholdsrom og regnes derfor ikke som kritisk.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Er en mulig tilstandsrapport i forbindelse med utbedring av sprinkleranlegg

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

En beboer har hund, da det er tillatt. Aldri noe bråk fra den. Har heller aldri vært plaget av støy fra naboer gjennom 11 år.

Tilsvarende nabobygg har akkurat vært totalrenovert, ser ut til å være ferdig nå. I den forbindelse er det noen røde containere som står utenfor på gatetunet. Disse skal fjernes. Vet ikke eksakt dato, men har hørt fra nabo at det er snakk om nå i vår.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Bofellesskapet har i 2025 gjennomført flere større kostbare tiltak, herunder energikartlegging av bygget, kartlegging av sprinkleranlegg og utskifting av låssystem i fellesarealer. Det er per dags dato ikke vedtatt nye tiltak som medfører økte kostnader.

For å unngå ytterligere lån, er det imidlertid diskutert en mulig midlertidig økning i felleskostnader på ca. kr 1 000 per måned fra 1. juni 2026 og ut året. Dette er ikke endelig vedtatt.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Helena Holthe
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Deres ref.: 1008260053 . Vår ref.: 5953-1-304

Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: LACHMANNS BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 989207458
Andelseier: Skaug, Fanny
Medeier:
Leilighetsnummer: 304
Adresse: Lakkegata 68 B, 0562 OSLO
Andelsnummer: 304
Gnr. 229
Bnr. 77
Borettsinnskudd: Kr. 855 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (ev. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Innbetaling kan skje to ganger i året; 30. mai og 30. november. Kategori felleskostnader øker 10 % fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207400998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	9 146 334,23
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 033,65,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820740099; IN lån 1 - Akonto renter	2 782,30	
Lån nr: 9820740099; IN lån 1 - Akonto avdrag	852,44	
Felleskostnader	4 398,90	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 699,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 273,-
Annen formue:	34 423,-
Gjeld:	625 763,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207400998
Restsaldo:	623 992,98
Kapitalkostnader:	3 425,53
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 623 992,98,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Husordensregler for Lachmanns Borettslag

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.
2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.
5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

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

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

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmen er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.
9. Beboere plikter å innhente styrets tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter beboere å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.
11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing tillates ikke.

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

Vedtekter for Lachmanns Borettslag

vedtatt på generalforsamling
den 20.12. 2005

Endret på
ordinærgeneralforsamling
29.05.2013

§ 1. LAGETS NAVN

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

§ 2. FORMÅL

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

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

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

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

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

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

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

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

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

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

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

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

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

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

samtykke ikke er nødvendig.

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

§ 5. BORETT

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

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

§6 PANT

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

§ 7. STYRET

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

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

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret verger innen sin midte nestleder.

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

§ 8. STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.
- (8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og at styremedlem i fellesskap.
- (9) Styret kan gi prokura.

§ 9. FORRETNINGSFØRSEL

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

styret.

§ 10. GENERALFORSAMLING

- (1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- (2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- (5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker for generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt innkallingen.
- (6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte for innkallingen blir sendt.
- (7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- (1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 12. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

§ 13. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

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

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

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

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

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

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos foretningsfører.

§ 14. REVISJON

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

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

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

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15. OPPLØSNING

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

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

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

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

§ 16. VEDTEKSENDRINGER

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

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

§ 17. KOMMUNIKASJON

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

§ 18. DUGNAD

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5953

LACHMANNS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5953>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LACHMANNS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingunn Birkeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Bredbånd for borettslagets beboere

Forslag fremmet av:

Ingunn Birkeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og implementerer i neste budsjettperiode.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Jørgen Ladstein Harboe
 - Ravn Adrian Ravndal
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Hedvig Öster Haagensen

Lakkegata 68 B

Styremedlem

Karoline Berg Vik

Lakkegata 68 B

Styremedlem

Fanny Skaug

Lakkegata 68 B

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lachmanns Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer: 229 / 77

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

Lachmanns Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2025

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

SAKER:

PUNKT 1 – INNBRUDD OG SIKKERHET

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

PUNKT 2 – LÅSSYSTEM OG TILGANGSKONTROLL

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

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

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

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

PUNKT 3 – BRANNVARSLINGSANLEGG

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

Schneider Electric ble kontaktet, og feilene ble utbedret 30.10.

PUNKT 4 – SPRINKLERANLEGG OG FG-RAPPORT

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

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

PUNKT 5 – TAKVINDUER (LOFTSLEILIGHETER)

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

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

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

PUNKT 6 – VANNMÅLER

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

PUNKT 7 – TAKRENNER OG VANNPROBLEMER

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

PUNKT 8 – VAKTMESTER OG DRIFT

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

PUNKT 9 – OPPGANGSDØRER OG FORSIKRING

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

PUNKT 10 – ADMINISTRATIVE TILTAK

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

PUNKT 11 – STYREENDRINGER

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

PUNKT 12 – Endring av felleskostnader

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

KORT OPPSUMMERT UTVIKLING I 2025

1. Innbrudd førte til akutte sikkerhetstiltak

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

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989207458, KLIENTNR. 5953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989207458, KLIENTNR. 5953

RESULTATREGNSKAP

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

LACHMANNS BORETTSLAG
ORG.NR. 989207458, KLIENTNR. 5953

BALANSE

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

Oslo, 11.03.2026

Styret i Lachmanns Borettslag

Hedvig Maria Øster Haagensen/s/

Fanny Skaug/s/

Karoline Berg Vik/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

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

NOTE 4

STYREHONORAR

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

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 346
SUM REVISJONSHONORAR	-10 346

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8

ENERGI/FYRING

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

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

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

SUM FINANSINTEKTER	30 452
---------------------------	---------------

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12

BYGNINGER

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

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

NOTE 13

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2013	-12 550 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 142 194
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	139 879
Nedbetalt tidligere, IN	595 368
Nedbetalt i år, IN	500 285
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 172 274

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-15 609 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 609 500

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Til generalforsamlingen i LACHMANNS BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LACHMANNS BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.• Oppstilling over endring av disponible midler	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Bente Hodne

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-26 06:32:04 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

18 av 21

ESF LACHMANN

BORETTSLAG.pdf

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.26

Selskapsnummer: 5953 Selskapsnavn: LACHMANNS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingunn Birkeland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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.

For

Mot

Sak 5 Bredbånd for borettslagets beboere

Styret innhenter tilbud og implementerer i neste budsjettperiode.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bård Jørgen Ladstein Harboe

Ravn Adrian Ravndal



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5953

LACHMANNS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5953>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i LACHMANNS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5953 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5953 Lachmanns Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Styrets årsrapport

2024-2025

SAKER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LACHMANN'S BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		597 676	519 171
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		74 548	227 311
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-130 360	-148 807
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-55 812	78 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		541 863	597 676
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		565 186	680 896
Kortsiktig gjeld		-23 323	-83 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		541 863	597 676

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 364 200	26 364 200
Tomt		3 600 000	3 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 964 200	29 964 200
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 220	21 182
Andre kortsiktige fordringer	13	3 723	2 550
Driftskonto OBOS-banken		241 091	367 482
Sparekonto OBOS-banken		300 153	289 683
SUM OMLØPSMIDLER		565 186	680 896
SUM EIENDELER		30 529 386	30 645 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	14	4 984 125	4 909 578
SUM EGENKAPITAL		5 084 125	5 009 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 812 438	9 942 798
Borettsinnskudd	16	15 609 500	15 609 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 421 938	25 552 298
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 133	21 874
Påløpte renter		3 190	50 609
Påløpte avdrag		0	10 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 323	83 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 529 386	30 645 096
Pantstillelse	17	30 160 000	30 160 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 03.03.2025			
Styret i Lachmanns Borettslag			
Ingunn Birkeland/s/	Kristine Opdal/s/	Fanny Skaug/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 281.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygninger	26 364 200
SUM BYGNINGER	26 364 200

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.77

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 723
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 723

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

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

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -15 609 500

SUM BORETTSINNSKUDD -15 609 500**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 609 500
Pantelån	9 812 438
Beregnete IN-forpliktelse	488 682
TOTALT	25 910 620

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LACHMANNS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LACHMANNS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: c57W0-MG331-L0400-JZ2DV-228UY-Q1H45

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 19

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 5953 Selskapsnavn: LACHMANNS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5953

LACHMANNS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LACHMANNS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5953>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i LACHMANNS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5953 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5953 Lachmanns Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Styrets årsrapport

2024-2025

SAKER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

LACHMANN'S BORETTSLAG
ORG.NR. 989 207 458, KUNDENR. 5953

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 364 200	26 364 200
Tomt		3 600 000	3 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 964 200	29 964 200
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 220	21 182
Andre kortsiktige fordringer	13	3 723	2 550
Driftskonto OBOS-banken		241 091	367 482
Sparekonto OBOS-banken		300 153	289 683
SUM OMLØPSMIDLER		565 186	680 896
SUM EIENDELER		30 529 386	30 645 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	14	4 984 125	4 909 578
SUM EGENKAPITAL		5 084 125	5 009 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 812 438	9 942 798
Borettsinnskudd	16	15 609 500	15 609 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 421 938	25 552 298
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 133	21 874
Påløpte renter		3 190	50 609
Påløpte avdrag		0	10 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 323	83 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 529 386	30 645 096
Pantstillelse	17	30 160 000	30 160 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 03.03.2025			
Styret i Lachmanns Borettslag			
Ingunn Birkeland/s/	Kristine Opdal/s/	Fanny Skaug/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 281.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygninger	26 364 200
SUM BYGNINGER	26 364 200

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.77

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 723
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 723

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

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

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -15 609 500

SUM BORETTINNSKUDD -15 609 500**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LACHMANNS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LACHMANNS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: c57W0-MG331-L0400-JZ2DV-228UY-Q1H45

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 5953 Selskapsnavn: LACHMANNS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Adrian Maximilian Gjerstad Hatletvedt og Rebekka Røed er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

For

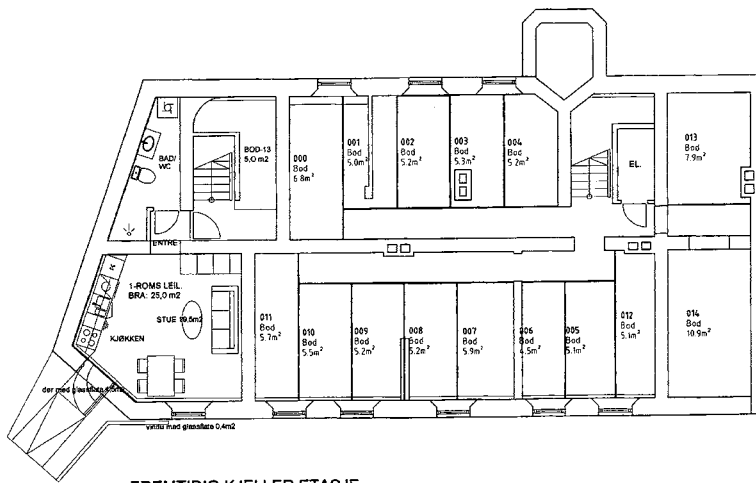
Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



FREMTIDIG KJELLER ETASJE



KONTROLLERT AV
2R ANDRESEN ARKITEKTER AS
 SCHWEGAARDS GATE 16 • 0191 OSLO
 TLF 96507080 • FAKS 22175112

REV	TITTEL	TEGN	DATE	KONTR.

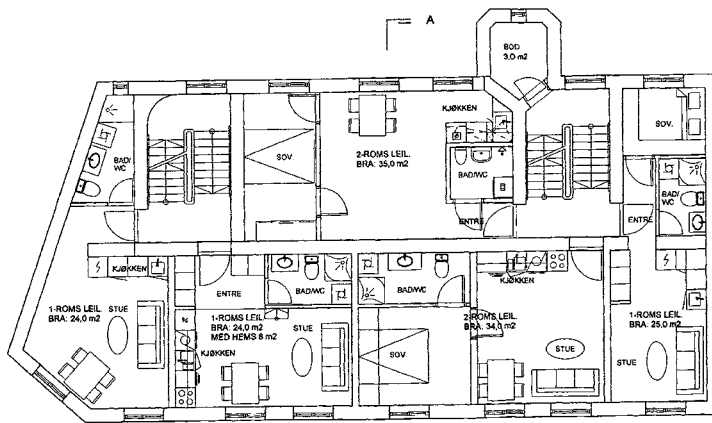
PROSJEKT: LAKKEGATA 68	GNR/BNR: 228 / 77
OMBYGGING/REHABILITERING/LOFTS/UTBYGGING	
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	DATE: 12.01.2005
TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN: SIGN/ HCT
FREMTIDIG SITUASJON	ANSV. KONTR: SIGN/ HCT
TEGN NR. 001 - F	MAL: 1:100

TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN UTVIKLING AS
 DØLENEGATA 20, 0987 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:

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



FREMTIDIG PLAN 2. ETASJE

A



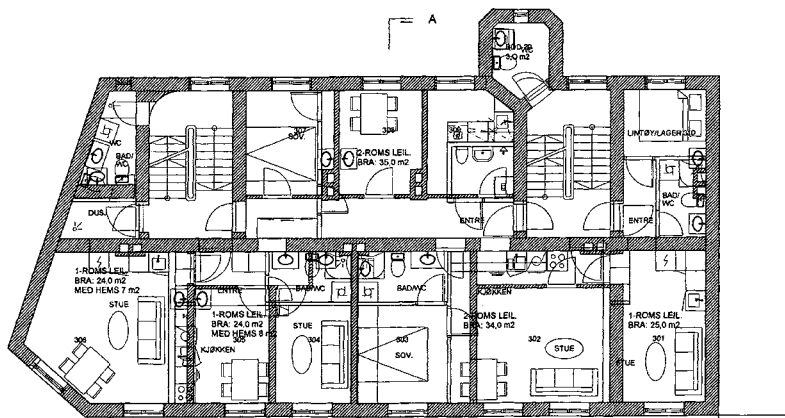
KONTROLLERT AV **2R** ANDRESEN ARKITEKTER AS
 SCHWEDGAARDS GATE 16 · 0181 OSLO
 TLF 96507080 · FAKS 22175712

REV.	TITTEL	TEGN.	DATE	KONTR.

PROSJEKT: LÅNNEGATA 68		GNR/BNR: 229/77	
OMBYGGING/REHABILITERING/LOFTSUTBYGGING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	DATE: 12.01.2005		
TEGN TITTEL:	ANSV. TEGN.: SIGN. HCT		
FREMTIDIG SITUASJON	ANSV. KONTR.: SIGN. HCT		
TEGN NR.: 02 - F	MÅL: 1:100		

TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN UTVIKLING AS
 DELENEGATA 20, 0697 OSLO
 ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
 ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING

HAROLD C. TELLEZ SIVILARKITEKT MNAL
 HERSLEBSGATE 37 0578 OSLO
 T.L.F.: 22 19 80 83 M.O.B.: 934 22 047



FREMTIDIG PLAN 3. ETASJE



KONTROLLERT AV **2r** ANDRESEN ARKITEKTER AS
 SCHWEIGAARD'S GATE 16 • 0191 OSLO
 TLF 98507080 • FAKS 22175712

REV	TITTEL	TEGN	DATE	KONTR

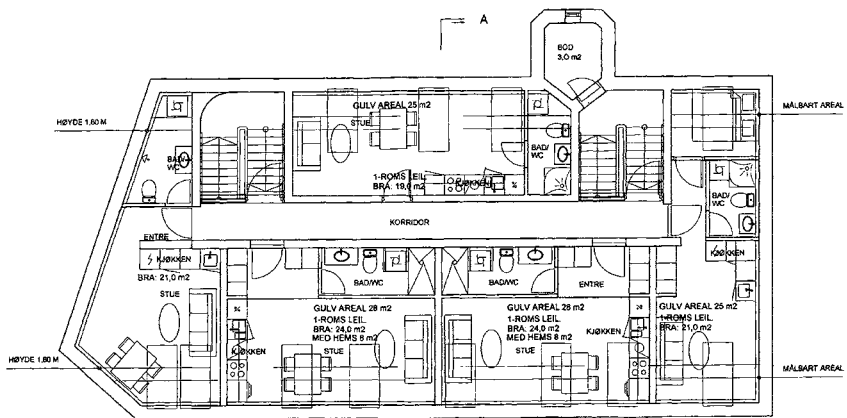
PROSJEKT: LARKEGATA 66		GMR/BNR: 229 / 77	
OMBYGGING/REHABILITERING/LOFTSUTBYGGING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK		DATE: 12.01.2005	
TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	SIGN. HCT	
FREMTIDIG SITUASJON	ANSV. KONTR.	SIGN. HCT	
TEGN. NR. 03. F	MÅL:	1:100	

TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN UTVIKLING AS
 DELEENINGGATA 20, 0567 OSLO

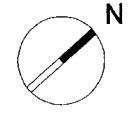
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:

HAROLD C. TELLEZ SIVILARKITEKT MNAL
 HERSLEBSGATE 37 0578 OSLO
 T L F . : 22 19 80 83 M O B . : 934 22 047



FREMTIDIG PLAN LOFTSETASJE

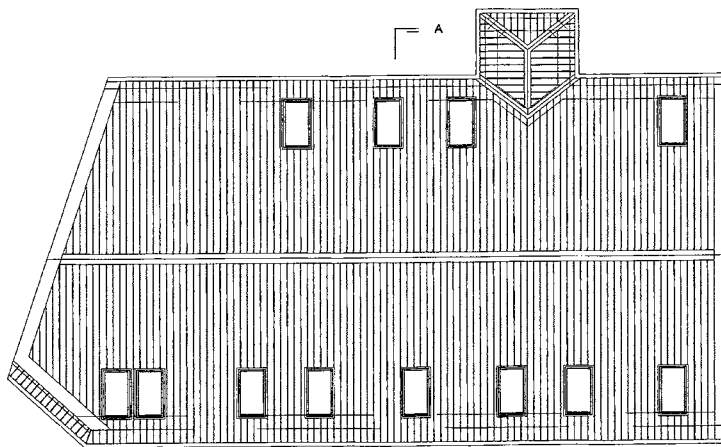


KONTROLLERT AV **21** ANDRESEN ARKITEKTER AS
 SCHNEEGARDS GATE 16 · 0191 OSLO
 TLF. 96507080 · FAKS 22175712

REV	TITTEL	TEGN	DATO	KONTR.

PROSJEKT: LAKKEGATA 88	GRVNR: 229/17
OMBYGGING/REHABILITERING/LOFTSETBYGGING	
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	DATO: 12.01.2005
TEGN. TITTEL	ANSV. TEGN. SIGN. HCT
FREMTIDIG SITUASJON	ANSV. KONTR. SIGN. HCT
TEGN. NR. 04 - F	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN UTVIKLING AS D.ELENEGGATA 20, 0667 OSLO	
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:	

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



FREMTIDIG TAKPLAN



KONTROLLERT AV **2r** ANDRESEN ARKITEKTER AS
 SCHIBGGAARDS GATE 18 • 0181 OSLO
 TLF 96507080 • FAKS 22175112

REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

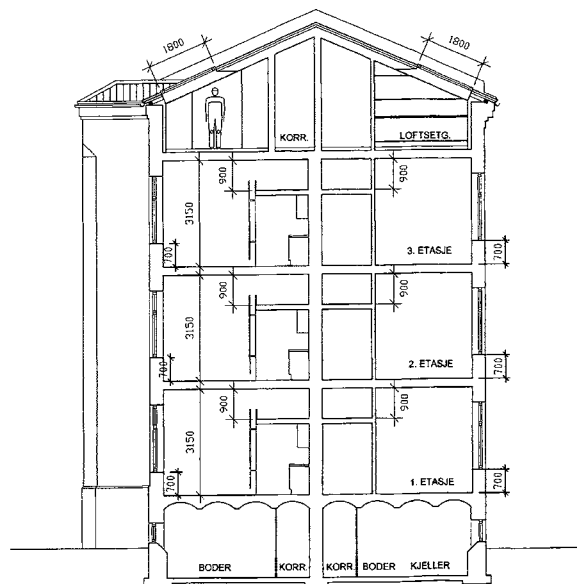
PROSJEKT: LAKKEGATA 68	GNR/BNR: 229 / 77
OMBYGGING/REHABILITERING/UTSUTBYGGING	
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	DATO: 12.01.2005
TEGN. TITTEL	ANSV. TEGN. SIGN. HCT
FREMTIDIG SITUASJON	ANSV. KONTR. SIGN. HCT
TEGN. NR. 05-F	MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN UTVIKLING AS
 DELENERGATA 20, 0967 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:

HAROLD C. TELLEZ SIVILARKITEKT MNAL
 HERSLEBSGATE 37 0578 OSLO
 T.L.F.: 22 19 80 83 M.O.B.: 934 22 047



FREMTIDIG SNITT A - A



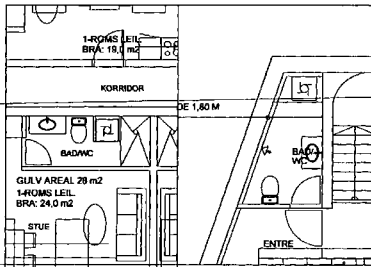
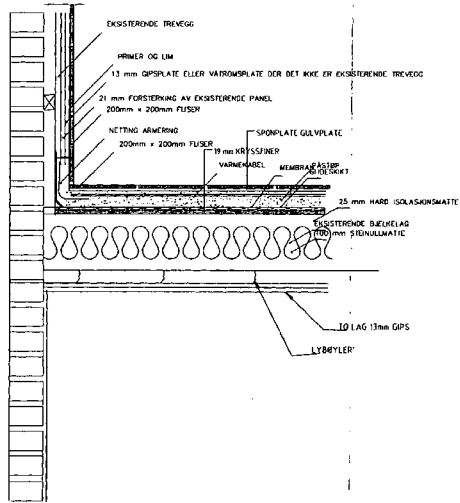
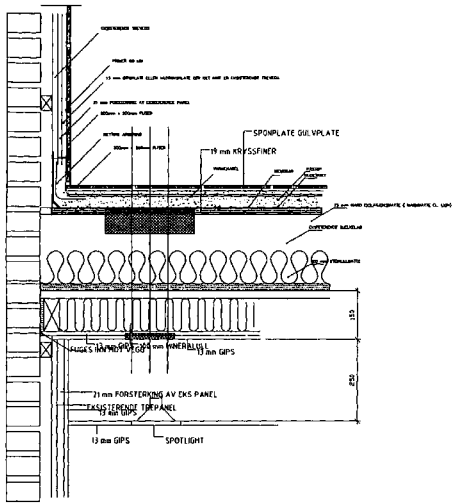
KONTROLLERT AV
2r ANDRESEN ARKITEKTER AS
 SCHIBGAARDS GATE 18 • 0191 OSLO
 TLF 96507080 • FAKS 22175712

REV./TITTEL	TEGN	DATO	KONTR.

PROSJEKT: LAKKEGATA 89 GNR/BNR: 229/77
 OMBYGGING/REHABILITERING/LOFTSUTBYGGING
 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK DATO: 12.01.2006
 TEGN. TITTEL: ANSV. TEGN: SIGN. HCT
 FREMTIDIG SITUASJON ANSV. KONTR.: SIGN. HCT
 TEGN. NR: 11-F MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: ØSTSIDEN LITVINKUNG AS
 ØLELENGGATA 20, 0567 OSLO
 ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
 ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:

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



2r
ANDRESEN ARKITEKTER AS

SONEBOARDS GATE 19 • TEL: 22 20 20 20 • FAX: 22 13 27 12

LAKKEGATA 68
GNR/BNR 229/77

TILTAKSNMER

ØSTSIDEN UTVIKLING

REV. DATO. ENDRINGEN GJELDER

REVISJON NR. 518

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

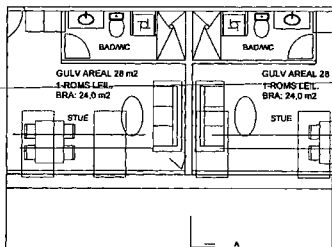
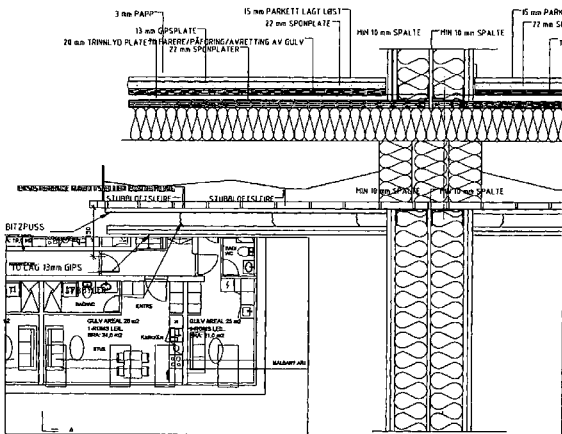
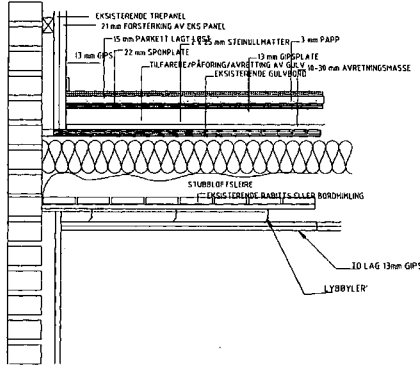
BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

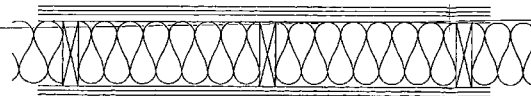
BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000

BYGGEREN: 20000000000000000000



GULVPLATER MÅ LIGGE 5-10 mm FRA VE



2R
ANDRHESEN ARKITEKTEK AS

SKOGSGATE 16 • TEL: 22 85 00 17 FAX: 22 11 21 23

LAKKEGATA 68
GNR/DNR 229/77

TILTAKSHVER

GEIR OLE REIAKVAM

REV: DATO: ENDRINGEN GJELDER

PROSJEKT NR: 518

UTARBEIDINGSSTADIUM: PROJEKTERING

UTARBEIDINGSSTADIUM: 1:10

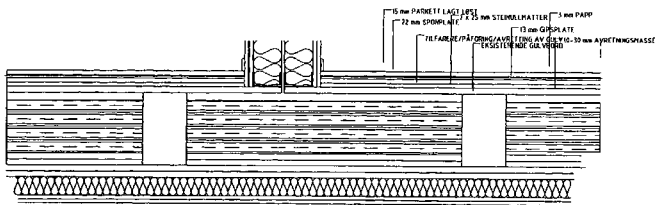
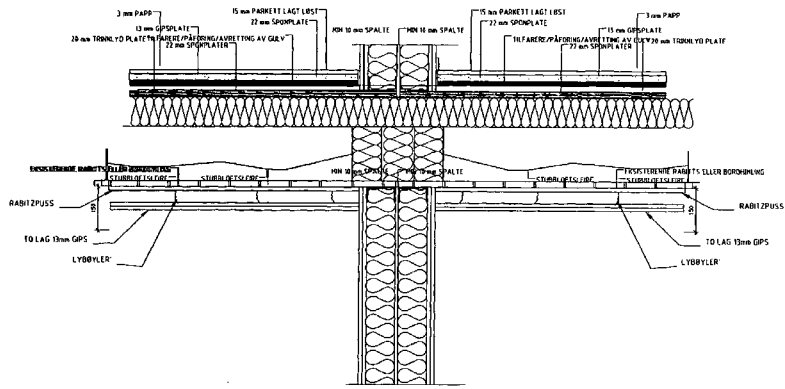
UTARBEIDINGSSTADIUM: 1:10

TITTEL

DETALJER VEGG/GULV 01

TEKNISSKISSE NR:

539-1002



2r
ANDREAS ARKITEKTER AS

SKISSE DATO: 14. FEB. 21 08.00 1.646, 15.12.21

LAKKEGATA 68
GNR/BNR 229/77

TILANDSVISER

GEIR OLE REIAKVAM

A 11.99.01 INNHOLDET I DEKKELT

BREV DATO: ENDRINGER GJELDER

PROJEKT NR: 510

BYGGER NR: 1000000000

MAK: 1.20

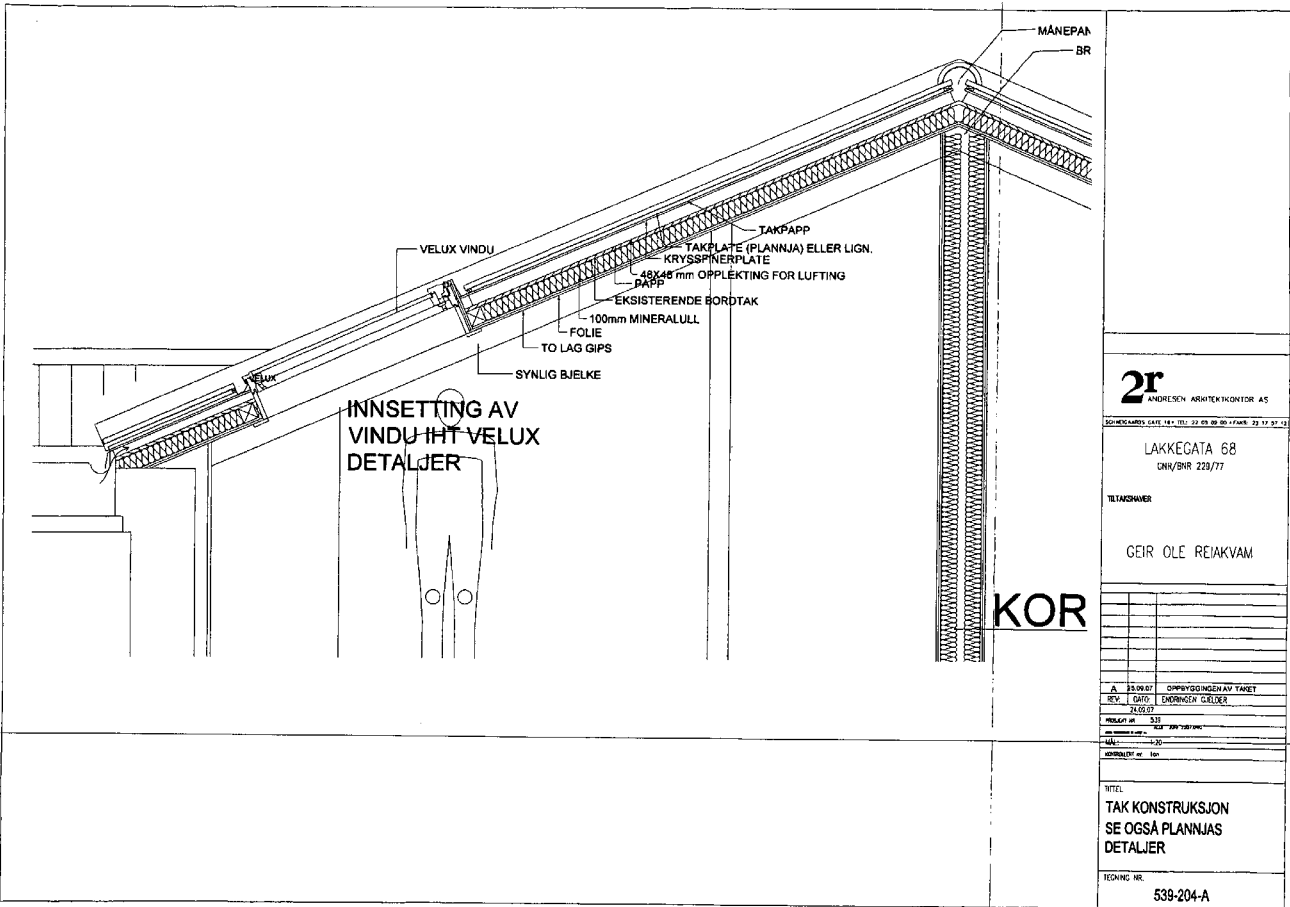
SKISSE NR: 1111

TITTEL

DETALJER VEGG/GULV 02

FOLDING NR:

539-1003-A



2r

ANDRESEN ARKITEKONTOR AS

SKOVEDALS GATE 144 TEL: 22 05 00 00 FAX: 22 11 91 12

LAKKEGATA 6B
DNK/BRR 229/77

TILTAKSNUM

GEIR OLE REIAKVAM

KOR

A	23.09.07	OPPRYGGINGEN AV TAKET
REV.	1	ENDRINGEN GJØRES
		24.09.07
PROSJEKT NR.	539	
DR. 1	1	
DR. 2	1	
DR. 3	1	
DR. 4	1	
DR. 5	1	

TITTEL
**TAK KONSTRUKSJON
SE OGSÅ PLANNJAS
DETALJER**

TEGNING NR.
539-204-A



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter AS
Postboks 1054 Hoff
0218 OSLO

Dato: 12.04.2013

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

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - LAKKEGATA 68

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.04.2013 av:

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

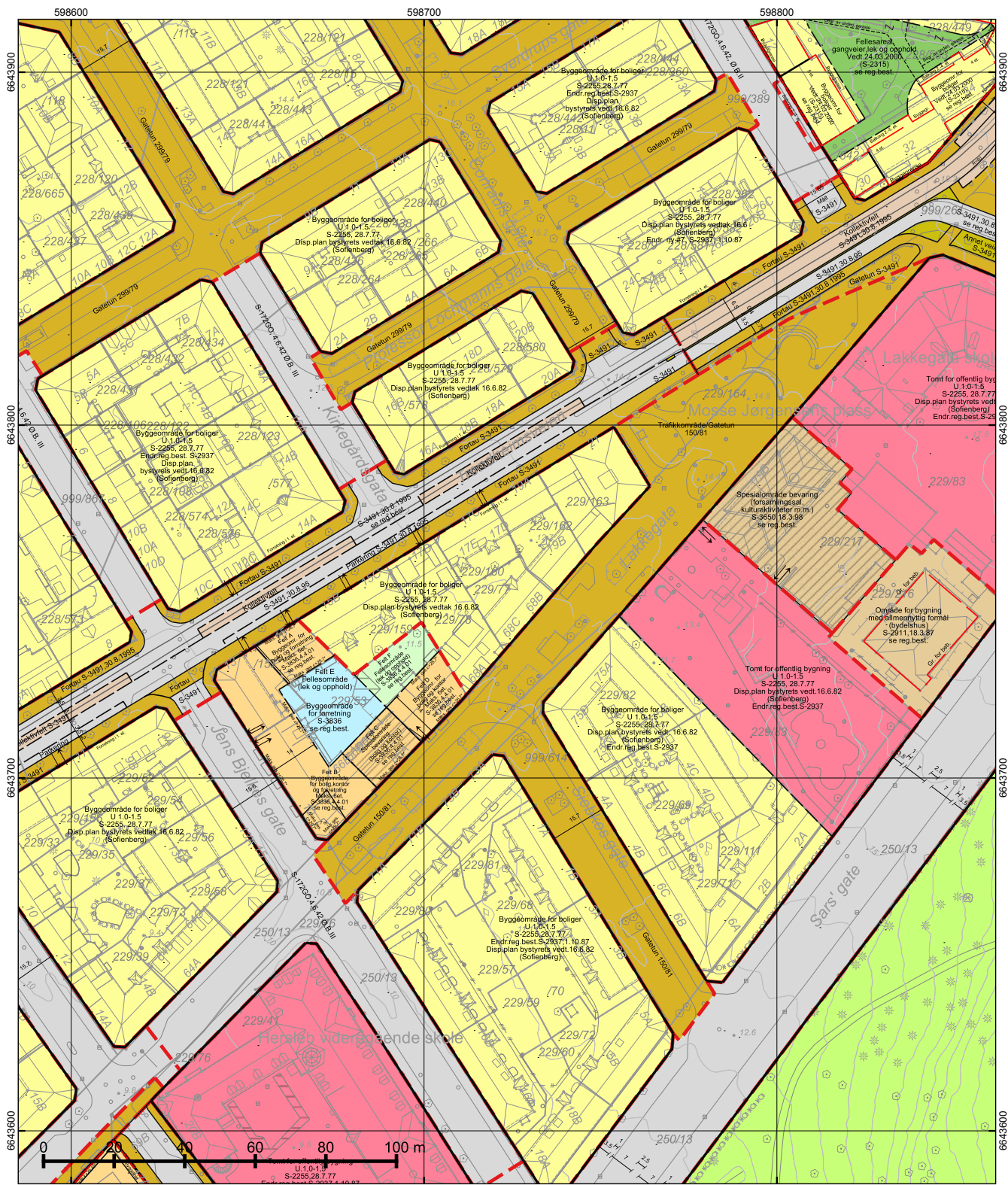
Kopi til: Geir Ole Reiakvam, Mellebydalen 12, 0287 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 153952/ 86527865	Deres ref.:
Adresse: Lakkegata 68	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/77	

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 vedtasskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

———— RbBevaringGrense

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

- - - - - 913 - Formålgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

- - - - - Plangrense (gammel lov)

———— Grense for bebyggelse

———— Byggegrense

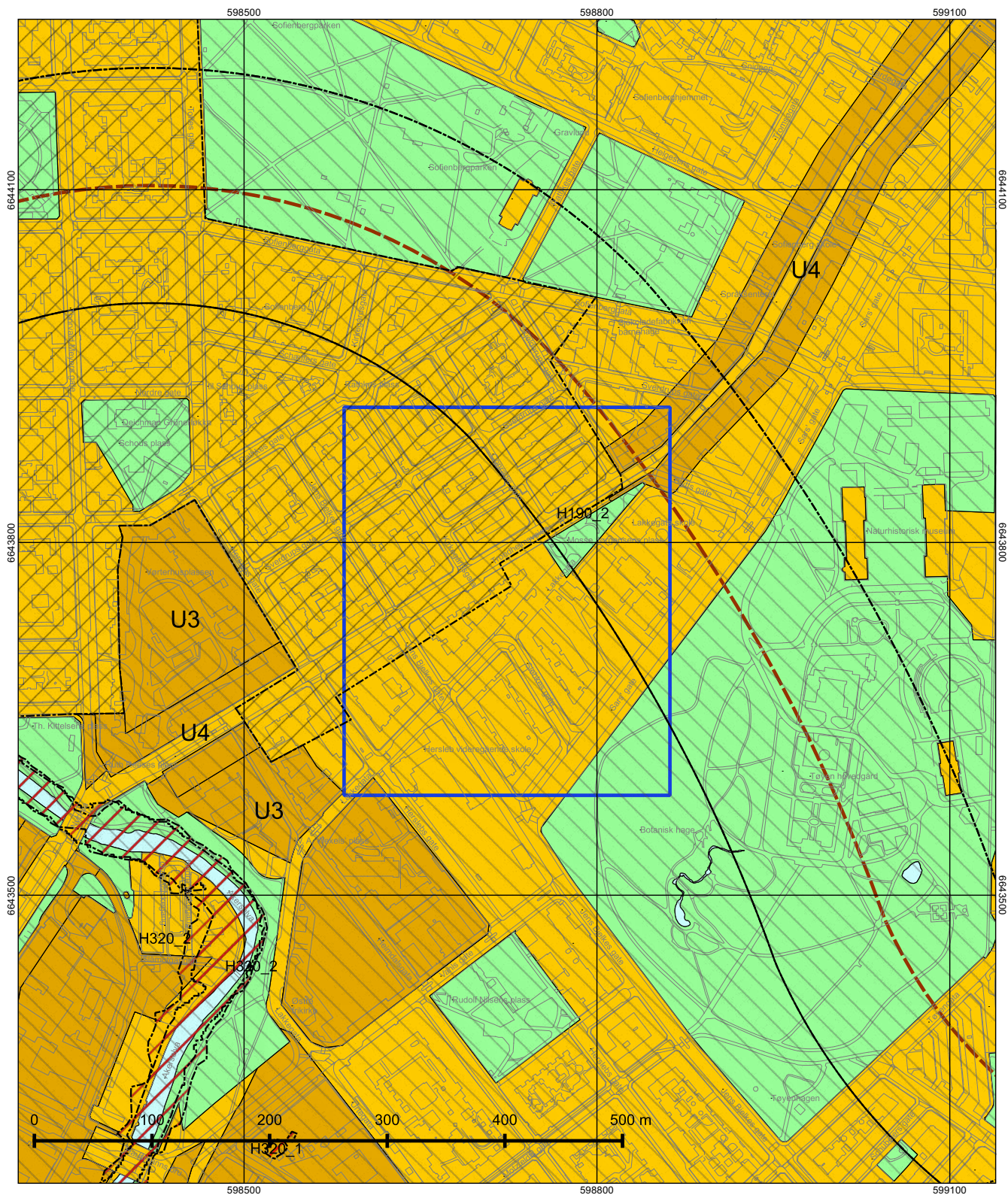
----- Underjordisk anlegg

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 03.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153952/86527865
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Lakkegata 68B - Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	3 min	0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	1.4 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	1 min	0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min	0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min	0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min	1.9 km
Hersleb videregående skole	3 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

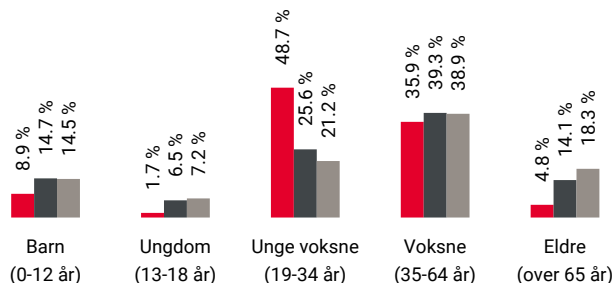
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 barn	5 min	0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	7 min	0.5 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Schous Plass	2 min	



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



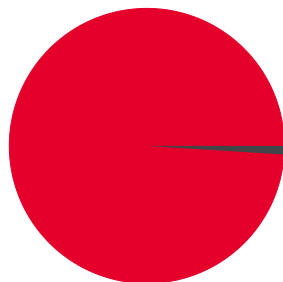
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽	Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶	0.1 km
⚽	Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	3 min 🚶	0.2 km
🏊	SATS Schous plass	6 min 🚶	
🏊	EVO Grünerløkka	7 min 🚶	

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

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

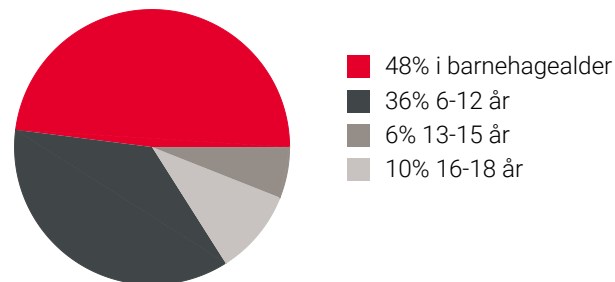
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍	Grønlands Torg	12 min 🚶
🏪	Apotek 1 Legevakten	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

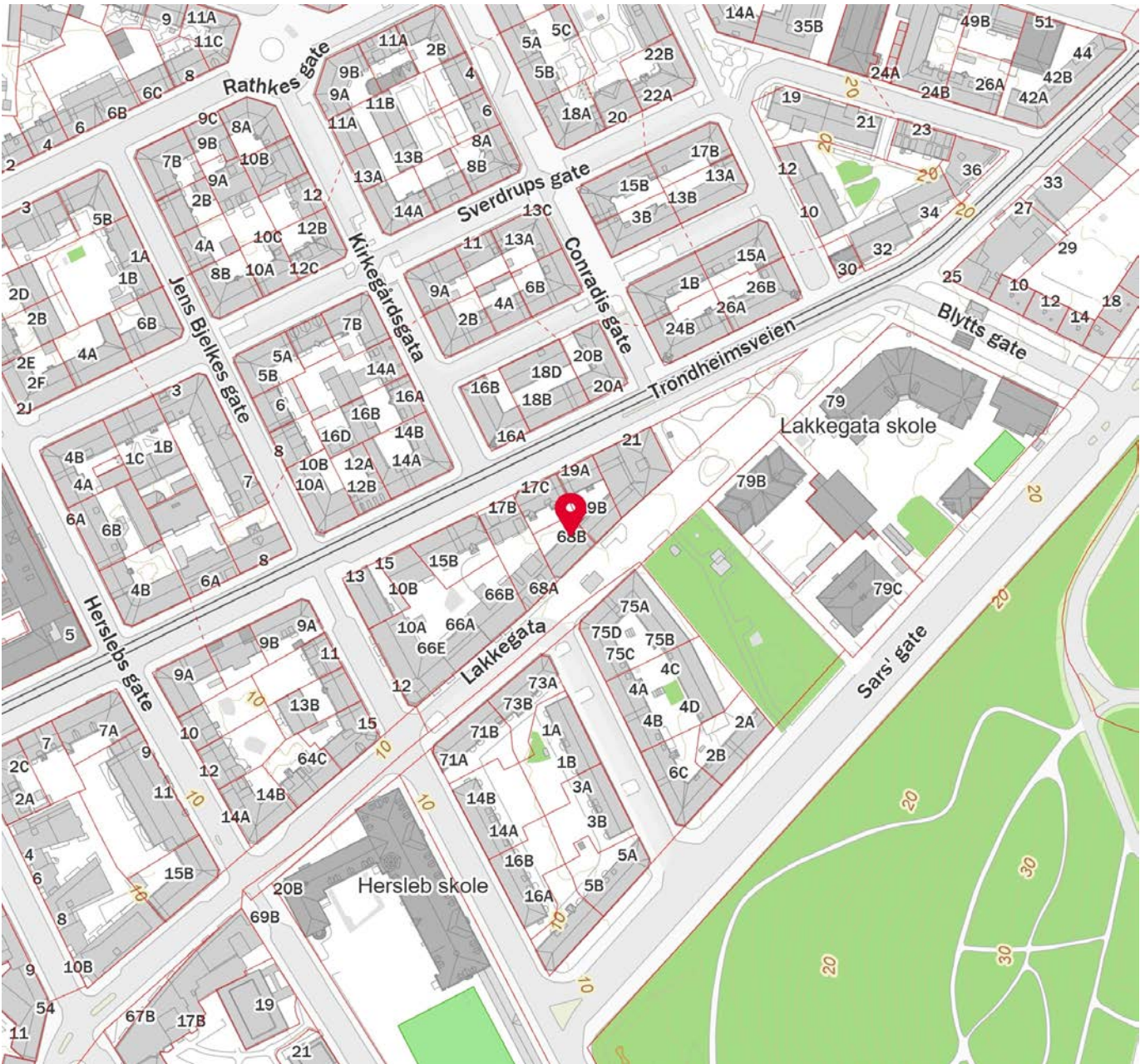
■ Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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, varmpumper 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 tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lakkegata 68B
0562 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Oppdragsnummer:****Telefon:** 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

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