

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lakkegata 73B
0562 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/81
Oslo kommune

Rapportdato: 30.03.2026
Befaringsdato: 09.03.2026
Referansenummer: 15080157

Areal

Leilighet
Bruksareal: 66 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 66 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.03.2026
Referansenummer	15080157
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0106
Hjemmelshaver/selger	Trine Vestergaard Borup/Jonas Ulleberg Jussila
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Jonas Ulleberg Jussila
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	30.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lakkegata 73B
Postnummer/sted	0562 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/81
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 528 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1892		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Sameiet har felles eiet tomt. Bakgård opparbeidet med blandt annet steinbelagte internveier, lekeapparater, sittebenker, gressplen, trær og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1892. Bygningen har støpt såle mot grunn og grunnmur av murkonstruksjoner. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger og bærende vegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Balkongfoldedør med karm/ramme av tre fra 2008. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 1986. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert stue oggulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
3.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom. Utgang fra soverom 1 til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Fagmessig utførelse	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		3		3	
		Bod.			
3.etasje	62	1		63	4
	Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.	Bod.			Balkong.
SUM	62	4		66	4
	Total bruksareal: 66 m²				

Kommentar til arealmålingen

Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt ca.2,30 meter takhøyde i entré, ca.2,31-2,66 meter på bad samt ca.2,51 meter takhøyde i øvrige rom.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 4m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-03-08.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 27.10.2022.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt skaderapport fra Recover AS, datert 16.12.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider i 2017 og i 2026.

Rapport

Våtrom

Baderom oppgradert i 2016 ifølge tidligere takstrapport. Gulvflate av mikrosement med varme. Veggflater av mikrosement, fliser og malte flater. Delvis nedsenket himling av malt flate. Veggfestet benkeplate av mikrosement med ovenpåliggende servant og armatur. Speil og overlys samt skap på vegg over servant. Stikkontakter under benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Innbygd badekar med infellbar glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Lekkasjesikkerhet - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Grunnet at sluket er innbygd under badekar er eksakt fallforhold fra topp overflate gulv og til sluk ikke mulig å måle. Grunnet oppbrett av membran under terskel er lekkasjesikkerheten vurdert til å være tilstrekkelig.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 28,0 prosent, ved 23,8 celsius med duggpunkt på 4,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert sprekk/riss i flusfug/malt flate over dør. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Overflater gulv	Det er registrert stedvis merker og ujevnheter samt skade i overflate av mikrosement ved badekar. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og lokal utbedring.
	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Siden badekaret er innbygd er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Konsekvens er at utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er å etablere inspeksjonsmulighet og utføre videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk)	Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet innbygd badekar. Det kan derfor ikke verifiseres at sluket er skiftet. Skjulte avløpsrør avløpsrør har i tillegg en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelene erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er registrert redusert avrenningshastighet i avløp til servant. Konsekvensen er dette skyldes forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon, som for eksempel delvis blokkering eller utilstrekkelig fall. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet medfører behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses. Foreslått tiltak er etablering av inspeksjonsluke for inspeksjon og rengjøring av sluket.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2016. Benkeplate av laminat. Nedfelt kjøkkenvask i kompositt med armatur. Stikkontakter og benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og kursfortegnelse plassert i vegg under kjøkkenbenk. Stoppekraner under vask. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilator	
TG 2	Vannrør	Skjult vanntilførsel-rør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Skjult avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje ujevnheter i utførelsen av fronter til overskap. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og kursfortegnelse plassert i vegg under kjøkkenbenk. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Det kan ikke verifiseres at fordelerskap har avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader grunnet innbygd badekar. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det registreres kondens på kalde fordelerstammer i fordelerskapet. Forholdet vurderes ikke til å medføre store konsekvenser for bygningsdelen i seg selv, men kan tyde på at ventilasjonen i rommet ikke er tilstrekkelig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights i entré. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i balkongdør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftventiler i stue/kjøkken og soverom 2. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår rehabilitert med stålrør. Støpejernsovn fra ukjent årstall plassert i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje	
TG 1	3.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i entré/stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm i entré/stue/kjøkken. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det gjøres oppmerksom på at utvendig fasade er kun inspisert i nær tilknytning til leiligheten. Skråriss/vertikalriss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er at en fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Balkongfoledør med karm/ramme av tre fra 2008. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 1986.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra soverom 1 til balkong på 4 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk og levegg av glass og metall. Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Totalt rehabiliter i perioden 2016-2017 ifølge tidligere takstrapport.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget for arbeid utført på bad. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Henviser til egenerklæringsskjema pkt. 32 vedrørende fryser.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

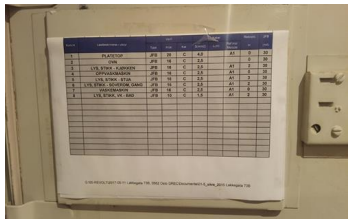
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæring ifm arbeider utført på bad) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Lakkegata 73B, 0562 OSLO

29 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lakkegata 73B	Lakkegata 73B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 10. februar 2023 til d.d.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Borup, Trine Vestergaard

Selger

Jussila, Jonas Ulleberg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Avløpet i badekaret kan gå tett etter noen måneders bruk. Avløpsrens har løst problemet når det oppstår.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kort tid etter overtakelse oppsto en lekkasje fra leiligheten over som førte til vanndråper fra taket. Sameiets forsikring håndterte saken. Lekkasjen ble utbedret i leiligheten over og området ble tørket. Det ble ikke utført reparasjoner i vår leilighet. De som hadde ansvaret for å utbedre skadene snakket om at det kanskje ville bli nødvendig å sette opp nye gipsplater i tak i vår leilighet, men dette ble ikke nødvendig da de kunne gjøre all tørking fra leiligheten over. Vi sparklet bare der det var kommet vanndråper gjennom gips og malte over. Vi legger ved rapport fra de som utbedret.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har observert at noen av pappeskene vi har i boden i kjelleren kan bli litt fuktige (tror dette kommer fra luftfuktighet og ikke direkte vann), men dette er ikke noe vi har hørt andre snakke om i sameiet. Vi har fortsatt å bruke kjellerbod som normalt, med unntak at vi har oppbevart fukt-sensitive gjenstander i bod på loftet. E.g. klær og madrasser.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Under boring i en vegg for å henge opp TV boret vi inn i en skjult elektrisk ledning i veggen så sikringen gikk. Elektriker har reparert forholdet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Systemer AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet dimmere for downlights i gang og kjøkken. Før de ble byttet var de vanskelig å sette på halv lysstyrke og flimret når man dimmet. Dimmerne var ikke helt kompatible med LED downlights, men er nå byttet så de virker perfekt.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-effekt AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpet i badekaret kan gå tett etter noen måneders bruk. Avløpsrens har løst problemet når det oppstår.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ikke i vår leilighet, men i leiligheten over pga vannlekasjen beskrevet under "Tak yttervegg og fasade". Finansiert av Sameiets forsikring (If)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover AS, Telemark Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Opplevd møll i en av kjøkkeskuffene. Dette ble ordnet ved å kaste alt av mat og begynne å ha mel og lignende i luft-tette beholdere.

Har observert et enkelt sølvkre på badet ved to anledninger.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble ved en anledning observert noe som kan ha vært mugg i vinduskarmen på kjøkkenet. Området ble rengjort med klorinblanding. Det har ikke vært observert igjen etter dette. Det sto tidligere noen bøker i vinduskarmen som kan ha redusert luftsirkulasjonen; disse ble fjernet.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bakveggen i frysedelen på kombiskapet har buldret/est noe ut slik at skuffene ikke lenger får plass. Fryseren brukes fortsatt uten skuffer.

Ny oppvaskmaskin i mars 2026.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38564804

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jonas Ulleberg Jussila	**2026-03-29**	**Trine Vestergaard Borup**	**2026-03-29**

Identification

Jonas Ulleberg Jussila

Identification

Trine Vestergaard Borup

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

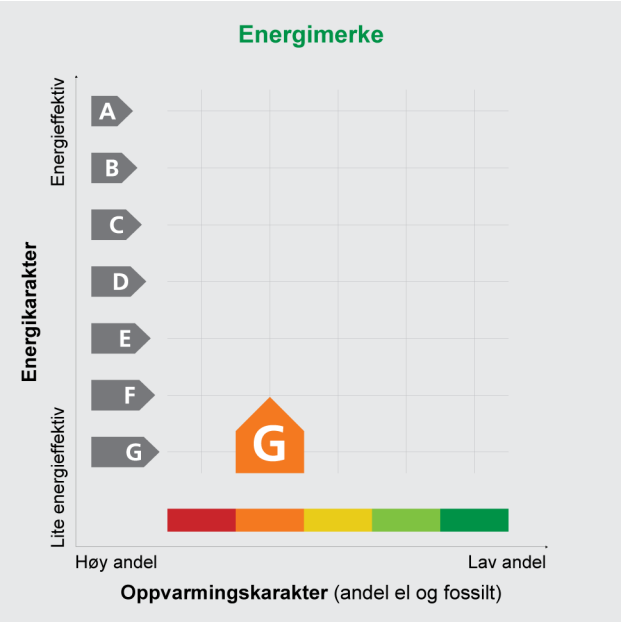
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jonas Ulleberg Jussila	29/03-2026 17:39:23	BankID OIDC High
Trine Vestergaard Borup	29/03-2026 17:38:17	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Lakkegata 73 B
Postnr	0562
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	229
Bnr.	81
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80580932
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1450312
Dato	27.10.2022



Innmeldt av	Erik Abrahamsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 7 727 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 727 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lakkegata 73 B
Postnr/Sted: 0562 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 27.10.2022 14:36:52
Energimerkenummer: A2022-1450312
Ansvarlig for energiattesten: Erik Abrahamsen
Energimerking er utført av: Erik Abrahamsen

Gnr: 229
Bnr: 81
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 80580932

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LAKKEGATA 73 A,B

I samsvar med § 6 i boligsameiets vedtekter er disse husordensregler, oppdatert på sameiemøte 29.06.23, fastsatt:

1. Innledning

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og omkringliggende områder må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre eller volder skade på eiendommen.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Beboerne skal medvirke til at fellesarealer, ganger, trapper, stikkveier m.v. til en hver tid holdes i orden, herunder også delta i dugnader.

2. Brann

I tilfelle godt utviklet brann:

- få alle ut av leiligheten og lukk så mange som mulig av dører og vinduer på veien ut. Så snart du står i trappeoppgangen ring brannvesenet tlf. 110. Følg deretter Branninstruksen.

Hvis brannen ikke er fullt utviklet:

- Prøv selv å slukke brannen ved hjelp av pulverapparatet.
  Obs! Ved FETTBRANN i kjele på komfyren osv., BRUK BRANNTEPPE eller legg over et lokk. Bruk aldri vann – det kan eksplodere.
- Hvis du greier å slukke brannen, ring brannvesenet tlf. 110 for etterkontroll og informer styret.
- Hvis du ikke greier å slukke brannen, få alle ut av leiligheten og lukk alle dører og vinduer på veien ut. Så snart du har kommet ut i trappeoppgangen, ring brannvesenet tlf. 110 og følg prosedyren som beskrevet i Branninstruksen.

Brannsikkerhet:

- Alle beboere plikter å til enhver tid holde seg oppdatert om betjeningsinstruks og branninstruks som angitt på tavlen i oppgangen eller i Vibbo-portalen på nett.
- Alle beboere plikter å gjøre seg godt kjent med hvor leilighetens brannslukningsutstyr finnes, holde det lett tilgjengelig, og lære seg hvordan det fungerer. Alle leilighetene skal ha et fungerende pulverapparat som tilhører leiligheten. I tillegg anbefaler vi at alle har et brannteppe som skal oppbevares lett tilgjengelig i nærheten av komfyren.

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt:

- å fjerne brannvernsutstyr fra leiligheten. Alle leiligheter er blitt utstyrt med 6 kg pulverapparat samt detektor/varsler enhet tilkoblet det sentrale brannanlegget. Alt brannvernsutstyr skal følge leiligheten ved salg.
- å sette fra seg ting i trappeoppganger og fellesarealer i kjellere og loft. Obs! det finnes egne skur for barnevogner. Henvend deg til styret for nøkkel.
- å fjerne dørpumpe på inngangsdør til egen leilighet og/eller redusere trykket på pumpen.

- å lagre brannfarlig gass (eks. propan) annet sted enn i friluft. Unntak er gasskomfyr på kjøkken. Dette betinger imidlertid at gassbeholder oppbevares i godkjent skap.
- å lagre brannfarlig væske som bensin, aceton, rødsprit, lynol og oljemaling på annet sted enn i kjeller.
- å gjøre bygningsmessige endringer som reduserer brannsikkerheten i bygningen. For eksempel å fjerne brannhemmende gipsplater m.m.
- å installere ovner/peiser uten først å få styrets tillatelse.
- å fjerne eller koble fra brannvarslere i leiligheten (røykvarslere og varmedetektorer).

2. Parkering

Parkering/unødvendig kjøring av motorsykler og andre motorkjøretøyer på sameiets stikkveier er forbudt. Beboerne plikter å gjøre dette kjent for besøkende. Unntatt fra ovennevnte regler er syke- og invalidetransport, møbeltransport og renovasjonsbiler. Parkering av motorkjøretøyer må foregå i omkringliggende gater der dette er tillatt. Det er viktig å sikre at nødetater kan komme frem /inn i gården ved behov!

Se: Husordensregler for Gråbeinkvartalet.

3. Uteområder

Se: Husordensregler for Gråbeinkvartalet.

4. Inngang/trapper

Inngangsdørene til oppgangene skal være låst hele døgnet!

Inngangsdørene til loft/kjeller og utvendig bod skal være låst og lys tilsvarende slukket når stedene forlates.

Bodene skal benyttes til blant annet hensetting av barnevogner, sportsutstyr og barneleker. Likeledes skal sykler hensettes i boder eller i utvendige sykkelstativer. Utvendig boder for barnevogner kan brukes, her kontaktes kvartalstyret eller ansvarlig.

Gang/trapp (ekskludert kjeller og loft) vaskes ukentlig av vaskefirma.

For navneskilt på postkasse kontakt styret. Opprettelse av ny bruker, sletting av gammel bruker ved utflytting, eller endring av navn på Defigo porttelefon rettes til styret. Feil ved porttelefonen kan rapporteres inn gjennom Defigo-appen.

5. Ro/Orden

Normalt skal det være ro i leilighetene i tidsrommet 23.00 – 07.00. Særlig hensyn bes tas på søndager og helligdager. Ved planlagt bråk (f.eks oppussing, fest e.l) kreves en virkedags nabovarsel.

Se: Husordensregler for Gråbeinkvartalet.

6. Avfall

Husholdningsavfall skal legges i containere som er anbrakt på gårdsplassen. Containere må ikke overfylles og lokkene må være godt tilsluttet. Fuktig avfall skal være godt innpakket.

Papir legges i egne containere. Esker og kartonger må komprimere slik at de er flate, og går inn i containerne.

Det skal ikke kastes brennende, lett antennelige og lett knuselig avfall i containerne. Spesialavfall slik som lysstoffrør, batterier, malingrester, bildekk, glass, metal osv. må ikke kastes i søppelkassene, men fraktes til egnet retursenter. Minigjenbruksstasjon på Sofienberg brukes til annet avfall som ikke omfatter sameiets avfallsordning.

Husholdningsavfall må ikke tømmes i klosettskål. Se Oslo Kommunes retningslinjer for avfallshåndtering.

7. Dyrehold

Beboer har meldeplikt til styret ved anskaffelse av familiedyr. Dyr som kan være til sjenanse for andre beboere, kan kreves fjernet fra sameiet i samråd med styret. For hundehold gjelder politivedtektene.

Se: Husordensregler for Gråbeinkvartalet.

8. Radio/TV-antenner

Montering av alle typer antenner på tak og fasader er forbudt. Denne regel kan fravikes for registrerte radioamatører.

9. Klager

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig og stiles til styret.

10. Mislighold

Ved manglende oppfyllelse av ovennevnte krav og eventuelle tilleggskrav som er spesifisert av styret, vil sameiet kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting for sameierens regning. Dette gjelder også for søknadspliktige bygningsmessige arbeider som gjennomføres uten skriftlig godkjenning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LAKKEGATA 73 A,B

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29/4-99 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Vedtekter godkjent på nytt på sameiermøte 10.05.05., på ekstraordinært sameiermøte 15.01.08, og igjen på sameiermøte 29.06.23.

§ 1: Eiendommen – Formål

Sameiet omfatter gnr 221 bnr 81 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2: Organisering av sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner, 16 boligseksjoner og én næringsseksjon. Til hver seksjon/bruksenhet er tilknyttet særskilt eiendomsrett. Se eierseksjonslovens §1 annet ledd. Sameierbrøken bygger på seksjonens areal.

§ 3: Medlemmenes rettigheter og plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen/ seksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Alle seksjonseiere er medlemmer av sameiet. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Alle medlemmer kan velges til verv i sameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode.

§ 4: Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Overdragelse, utleie og fremleie av seksjonen skal meddeles styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse av leiligheten.
Dersom et medlem leier ut sin bolig skal han/hun påse av leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøtet og styret.

§ 5: Rett til bruk

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 6: Husordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensregler er et eget skriv.

I henhold til husordensregler for Sameiet Lakkegata 73 A, B, punkt 7. har sameiere meldeplikt til styret ved anskaffelse av familiedyr. Dyr som kan være til sjenanse for andre beboere kan kreves fjernet fra sameiet i samråd med styret. For hundehold gjelder politivedtekter.

§ 7: Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må godkjennes av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Det samme gjelder omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Andre utbedringer og ombygginger krever skriftlig søknad til styret og kan bare skje med styrets eksplisitte, skriftlige tillatelse. Dette inkluderer men er ikke begrenset til:

- Endringer som medfører inngrep i bærevegg-, tak- og gulvkonstruksjon. Er du usikker på hva som er bærevegg i din leilighet, ta kontakt med styret.
    - OBS: Gamle skillevegger av heltre planker har vist seg å være bærende i noen tilfelle og må ikke fjernes uten godkjennelse. Fjerning kan føre til svikt i etasjen over, og taket kan droppe ned. Om dette skulle skje kan det skade hele bygget og dekkes ikke av forsikring, men må dekkes av sameier.
    - OBS: Ved sliping og avretting av gulv må ikke under noen omstendigheter bærebjelker slipes ned, eller på annen måte svekkes
- Utskifting av kjøkkeninnredninger og av hvitevarer som krever endringer i de faste oppleggene for vann, avløp eller elektrisitet.
- Fjerning eller endringer av type gulvbelegg/utførelse som kan gi økt transmisjon av trinnlyd gjennom gulvet til leiligheten under.
- Endringer i rør-installasjoner og/eller membran i baderom. Godkjent arbeid av denne typen skal alltid utføres av autoriserte fagfolk.
- For baderom så må styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hoved- entreprenør minst 4 uker før planlagt oppstart av arbeidene. Utskiftninger/ endringer/ utbedringer i baderom krever særskilte krav (våtromsnorm) som kommer i tillegg til de øvrige kravene for bygningsmessige arbeider. Tilkoblingen til vanntilførsel og soilrør bør gjøres på en måte som gjør det enkelt for sameiet å senere skifte ut hovedrørene, uten å gjøre ødeleggende inngrep på baderommet.

- Arbeidene skal utføres ihh. til gjeldende forskrifter og av godkjent entreprenør.
- For arbeider som er byggemeldingspliktige etter Plan- og bygningsloven skal nødvendige godkjenninger foreligge før arbeidene starter.

Søknaden til styret skal inneholde:

- Hva som søkes utskiftet/endret/utbedret.
- Hvordan leiligheten blir etter utskifting/endring/utbedring, inkludert skisser (hvor det er aktuelt) og materialbeskrivelser.
- Hvordan den valgte løsningen og valg av materialer oppfyller husordensreglenes krav.
- Hvilke firma som skal foreta arbeidene, med kopi av firmaets relevante godkjenninger og autorisasjoner.

Følgende krav og regler gjelder for alle utskiftninger/endringer/utbedringer:

- Arbeidene må alltid utføres i henhold til alle aktuelle gjeldende lov og forskrifter.
- **Arbeidene må ikke svekke byggets brannsikkerhet**. Leiligheten må fortsatt opptre som en branncelle. Det må ikke fjernes gipsplater i taket eller noen av leilighetens avgrensende vegger, ei heller fra kanaler som fører rør, ledninger og/eller ventilasjonskanaler gjennom flere leiligheter. Dersom gipsplater fjernes fra innvendige vegger, skal løsningen sikre at alle overganger mellom vegg og etasjeskiller er minst like brannsikre som opprinnelige løsning med gipsplater på alle vegger og himlinger.
- **Arbeidene må ikke svekke byggets konstruksjon.** Ved eventuell søknad om rivning av vegg (eller deler derav) skal søkeren vedlegger dokumentasjon som viser hvordan belastningen fra overliggende etasjer skal avlastes og med hvilken sikkerhetsmargin. Beregningene må være bekreftet av uavhengig, kvalifisert instans. Utførelsen må være dokumentert brannbestandig. Merk at utførelse i ubrennbare materialer er ikke i seg selv bevis på brannbestandighet, da ubrennbare materialer kan allikevel svekkes ved høye temperaturer selv om de ikke brenner.
- Det må ikke fjernes parkett, endres type gulvbelegg eller gjøres andre endringer i gulvet som fører til større overføring av trinnlyd mellom leiligheten og naboen(e) under. Vær obs på at keramiske fliser, steinfliser og laminatgulv er alle vesentlig hardere enn parkettgulv av tre, og derfor vil kreve ekstra tiltak for å redusere overføring av trinnlyd.
- Av samme grunn er det ikke lenger tillatt å fjerne parkett eller annet gulvbelegg og bruke de originale gulvplankene, uten at det implementeres støydempende tiltak i himlingen i underliggende leilighet. Dette krever naboens skriftlige tillatelse. (Naboen under kan nekte at slike tiltak implementeres i sin himling).
- Det er ikke lov å montere elektriske vifter på luftekanaler på kjøkken eller bad. Kjøkkenvifter må benyttekull- eller plasmafilter

Ved ferdig utførelse skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet. For byggemeldingspliktige arbeider skal kopi av ferdigattest fra kommunen foreligge.

Ved manglende oppfyllelse av ovennevnte krav og eventuelle tilleggskrav som er spesifisert av styret, vil borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting av arbeidene for

andelseierens regning, Dette gjelder også for søknadspliktige bygningsmessige arbeider som gjennomføres uten skriftlig godkjenning.

§ 8: Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 9: Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde seksjonen forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, eierseksjonsloven § 20. Det følger av dette at sameieren må dekke vedlikeholdet selv. Det samme gjelder for fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal krever tilslutning fra den eller de seksjonseiere det gjelder.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangspartier til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved skade som har påvirkning på andre seksjoner eller fellesområdet, har sameier meldeplikt til styret umiddelbart.

§ 10: Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukeres oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans/hennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, eierseksjonslovens § 27.

§ 11: Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

Når styret får ny leder skal overtakelse sikres ved nødvendig opplæring, og overtakelse av informasjon og utstyr innen rimelig tid.

§ 12: Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle

- Årsregnskap
- Årsrapport fra styret
- Valg av styre, herunder leder

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Ved stemmelikhet har møtets leder dobbeltstemme.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet med alminnelig flertall gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

§ 13: Forretningsfører

Forretningsfører ansettes i så fall av styret.

§ 14: Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15: Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Johanne Skogseide
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: johanne.skogseide@partners.no

Deres ref.: 16260106 . Vår ref.: 5153-1-05 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lakkegata 73
Organisasjonsnr:	988988731
Seksjonseier:	Jussila, Jonas Ulleberg
Medeier:	Borup, Trine Vestergaard
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Lakkegata 73, 0562 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	229
Bnr.	81

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 558658.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207582980
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 364 944,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207764671
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	693 049,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 5 854,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	1 213,00	
Vedlikehold	410,10	
Kostnad etter sameiebrøk	1 938,00	
Felleskostnader	2 163,00	
Internett	130,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	39,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 834,-
Annen formue:	7 062,-
Gjeld:	155 633,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207582980
Restsaldo:	113 740,74
Kapitalkostnader:	1 166,87
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207764671
Restsaldo:	40 769,04
Kapitalkostnader:	302,30
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 509,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: lakkegt_73_sameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LAKKEGATA 73

Organisasjonsnummer: 988988731
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Kjelleren hos H-I Elektro.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Roland Dahlen er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Magnus Roland Dahlen foreslått. Som protokollvitner ble Ole Marius Ihlebæk foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 950,-. En økning på 2,1 % fra forrige år. Tilsvarende økning i KPI fra januar til desember 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 33 950,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Roland Dahlen

Følgende stilte til valg:
Magnus Roland Dahlen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Hegtun Andersson
Ole Marius Ihlebæk

Følgende stilte til valg:
Hilde Hegtun Andersson
Ole Marius Ihlebæk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Willy Walter Lantz
Trude Tjensvold

Følgende stilte til valg:
Willy Walter Lantz
Trude Tjensvold

8. Avsetning vedlikeholdsmidler

Styret ser et behov for å opparbeide midler til fremtidig vedlikehold. Sameiet har i dag ikke midler til å dekke akutte vedlikehold- eller utskiftningsbehov dersom det skulle oppstå noe uforutsett. For å sikre midler til fremtidig vedlikehold og uforutsette hendelser ønsker styret å øke felleskostnadene tilsvarende 10 % av felleskostnadene (ikke balkongtillegg).

Styret har heller ingen vedlikeholdsrapport å styre etter, og har derfor ingen oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres. Styret er klar over at det er flere vedlikeholdstiltak som burde iverksettes. Bl.a. er det eldre vinduer i sameiet, fellesarealer har behov for oppgraderinger, porttelefonen er defekt i flere leiligheter, samt at tilstanden på taket er ukjent. Det bør avsettes midler for å engasjere en leverandør til å utarbeide vedlikeholdsrapport.

> **Forslag til vedtak:**
> Felleskostnadene økes med 10 % for avsetning til fremtidig vedlikehold og akutte utbedringsbehov.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Rekkverk trappeoppgang

Fremmet av: Jonas

Rekkverket i trappeoppgangen er utrygge for barn ettersom det er åpne felter i rekkverket hvor barn potensielt kan falle ned. Se på tiltak for å trygge trappeoppgangen?

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ser på mulighet for å sikre trappeoppgangen
>
> ✓ Vedtatt.

17.06.25



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5153
SAMEIET LAKKEGATA 73

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LAKKEGATA 73

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Kjelleren hos H-I Elektro.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Avsetning vedlikeholdsmidler

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LAKKEGATA 73

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

Magnus Roland Dahlen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Roland Dahlen foreslått. Som protokollvitner ble Hilde Hegtun Andersson og Ole Marius Ihlebæk foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5153 Sameiet Lakkegata 73.pdf
2. 5153 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 950,-. En økning på 2,1 % fra forrige år. Tilsvarende økning i KPI fra januar til desember 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 33 950,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Roland Dahlen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Hegtun Andersson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Avsetning vedlikeholdsmidler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser et behov for å opparbeide midler til fremtidig vedlikehold. Sameiet har i dag ikke midler til å dekke akutte vedlikehold- eller utskiftningsbehov dersom det skulle oppstå noe uforutsett. For å sikre midler til fremtidig vedlikehold og uforutsette hendelser ønsker styret å øke felleskostnadene tilsvarende 10 % av felleskostnadene (ikke balkongtillegg).

Styret har heller ingen vedlikeholdsrapport å styre etter, og har derfor ingen oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres. Styret er klar over at det er flere vedlikeholdstiltak som burde iverksettes. Bl.a. er det eldre vinduer i sameiet, fellesarealer har behov for oppgraderinger, porttelefonen er defekt i flere leiligheter, samt at tilstanden på taket er ukjent. Det bør avsettes midler for å engasjere en leverandør til å utarbeide vedlikeholdsrapport.

Forslag til vedtak
Felleskostnadene økes med 10 % for avsetning til fremtidig vedlikehold og akutte utbedringsbehov.

Styrets årsrapport

Det er avholdt 4 styremøter i tillegg til ekstraordinært årsmøte i perioden. Under vil styret liste opp enkelte saker som har opptatt styret i denne styreperioden.

Ferdigattest balkonger

Balkongene i sameiet ble oppført i 2008, men det ble glemt å søke ferdigattest for tiltaket. Styret har forsøkt å få kontakt med K.E. Larsson AS, selskapet som utførte arbeidet i 2008, uten å lykkes. Det er derfor innhentet tilbud fra ulike leverandører gjennom Mitt anbud. Styret har valgt å gå for CENTER TAKST & PROSJEKT AS som virker å ha god erfaring med lignende oppdrag.

Oppdraget er inngått med en fastpris på kr 18 500,- inkl mva. Styret er av den formening at det er rettferdig å fordele kostnaden på sameiere med balkong, og det vil derfor bli utfakturert en ekstraordinær innbetaling på kr 1 542,- til sameiere med balkong. Dette vil mest sannsynlig bli fakturert fra OBOS i løpet av juni 2025.

Økonomi

Styret har jobbet med å få oversikt over sameiets kostnader og eventuelle muligheter for å redusere kostnadene til sameiet. De største kostnadspostene i regnskapet for 2024 er forsikring og kommunale avgifter. Styret har jobbet med å innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper, og har nylig takket ja til et tilbud fra Gjensidige som reduserer årlige forsikringskostnader med kr 67 000,-. Dekninger i avtalen med Gjensidige skal være tilsvarende som sameiet i dag har hos IF.

Styret ønsker å sikre økonomisk forutsigbarhet for både sameiere og sameiet, og vil forsøke å unngå ekstraordinære innbetalinger fra sameiere for å dekke sameiets kostnader. I forbindelse med ferdigattest for balkongene (se pkt over) vil det allikevel bli behov for ekstraordinær innbetaling fra sameiere med balkong. Det er utarbeidet budsjett for 2025 og felleskostnader er justert i samsvar med budsjetterte kostnader. Så langt i 2025 er likviditeten i sameiet god.

Vedlikehold

Styret ser et behov for å opparbeide midler til fremtidig vedlikehold. Sameiet har i dag ikke midler til å dekke akutte vedlikehold- eller utskiftningsbehov dersom det skulle oppstå. Styret har heller ingen vedlikeholdsrapport å styre etter, og det bør avsettes midler for å engasjere en leverandør til å utarbeide vedlikeholdsrapport. For å sikre midler til fremtidig vedlikehold ønsker styret å øke felleskostnadene tilsvarende 10 % av felleskostnadene (ikke balkongtillegg). Dette blir fremlagt som en egen sak i årsmøtet.

Vennlig hilsen,

Styret Sameiet Lakkegata 73

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LAKKEGATA 73

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LAKKEGATA 73.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7CGN4-PGQJD-VIEJV-FOMEH-AVKZX-2NVAA

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

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-11 06:52:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7CGN4-PGQJD-VJEJV-FOMEH-AVKZX-2NVAA

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

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

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

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

SAMEIET LAKKEGATA 73
ORG.NR. 988 988 731, KUNDENR. 5153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	867 744	859 788	0	908 000
Andre inntekter	3	57 093	114 186	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**924 837**	**973 974**	**0**	**908 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 688	-4 688	0	-4 688
Styrehonorar	5	-33 249	-33 250	0	-33 250
Revisjonshonorar	6	-6 927	-8 012	0	-8 500
Regnskapsførerhonorar		-32 141	-30 524	0	-34 000
Konsulenthonorar	7	-5 501	-4 800	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-90 886	-120 700	0	-89 000
Forsikringer		-237 832	-227 345	0	-266 600
Kommunale avgifter	9	-182 781	-157 436	0	-206 000
Energi/fyring		-45 761	-48 842	0	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-22 440	-22 440	0	-23 000
Andre driftskostnader	10	-70 046	-55 394	0	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-732 253**	**-713 430**	**0**	**-791 038**
DRIFTSRESULTAT		**192 584**	**260 544**	**0**	**116 962**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	579	568	0	500
Finanskostnader	12	-167 833	-154 058	0	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-167 254**	**-153 490**	**0**	**-161 500**
ÅRSRESULTAT		**25 330**	**107 054**	**0**	**-44 538**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		25 330	107 054		

SAMEIET LAKKEGATA 73
ORG.NR. 988 988 731, KUNDENR. 5153

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 246	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 570	11 908
Driftskonto OBOS-banken		56 124	108 776
SUM OMLØPSMIDLER		**65 940**	**120 684**
SUM EIENDELER		**65 940**	**120 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 118 486	-2 143 816
SUM EGENKAPITAL		**-2 118 486**	**-2 143 816**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 148 831	2 219 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 148 831**	**2 219 621**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 990	14 004
Leverandørgjeld		9 633	10 914
Påløpte renter		892	14 530
Påløpte avdrag		0	5 431
Annen kortsiktig gjeld	15	10 080	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**35 595**	**44 879**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 940**	**120 684**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Sameiet Lakkegata 73

Magnus Dahlen Hilde Hegtun Andersson Ole Marius Ihlebæk

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	485 928
Kostnad etter sameiebrøk	182 184
balkongtillegg	174 672
Kabel-TV	24 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**867 744**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	57 093
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 093**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 688
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 688**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 33 249.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 927.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 501
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 501**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 363
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-65 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-90 886**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-101 958
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-75 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-182 781**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 989
Renhold ved firmaer	-42 435
Andre fremmede tjenester	-361
Bank- og kortgebyr	-2 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-70 046**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
SUM FINANSINNTEKTER	**579**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-112 595
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-54 630
Renter på leverandørgjeld	-608
SUM FINANSKOSTNADER	**-167 833**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.
ENERGIAVREGNING

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-1 960 147	
Nedbetalt tidligere	456 702	
Nedbetalt i år	60 697	
		-1 442 748
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-784 064	
Nedbetalt tidligere	67 888	
Nedbetalt i år	10 093	
		-706 083
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 148 831**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Økning i felleskostnader jan. 2025, fakturert i 2024	-10 080
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 080**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25
Selskapsnummer: 5153 **Selskapsnavn:** SAMEIET LAKKEGATA 73

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
LAKKEGATA 73B

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528677
9062778

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20260316 for LAKKEGATA 73B.

GNR. 229 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1891.

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

534 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

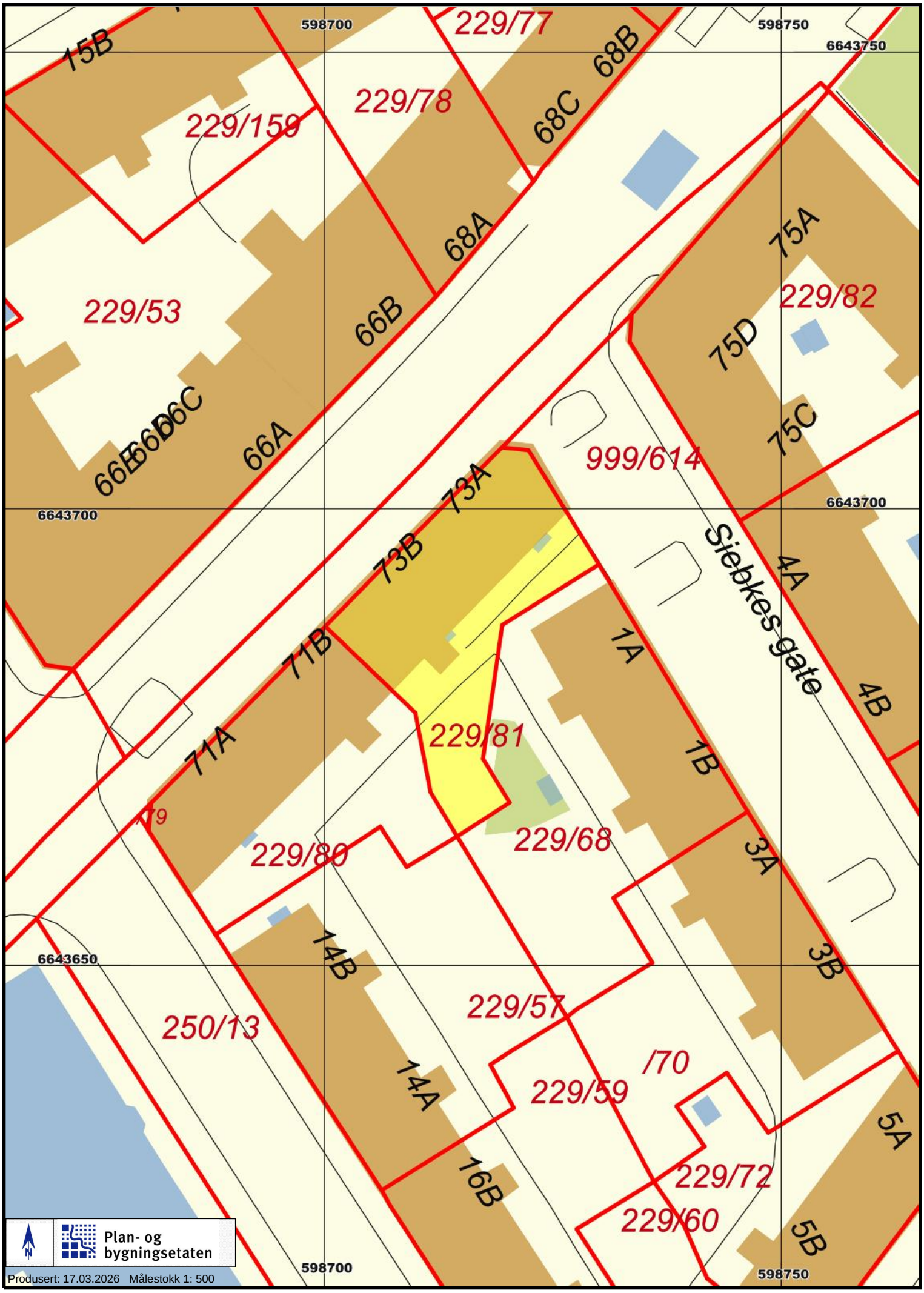
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598700
598750
6643750
6643700
6643650
15B
229/77
68B
68C
229/78
229/150
68A
229/53
66B
66A
75A
229/82
75D
75C
999/614
73A
73B
71B
71A
Siebkes gate
4A
4B
1A
1B
229/81
229/68
3A
3B
229/80
14B
14A
250/13
229/57
/70
229/59
16B
229/72
229/60
5A
5B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 500

598600 598700 598800

6643800 6643700 6643600

Professor Lochmanns gate
Kirkegårdsgata
Lakkegata
Mosse Jørgensens plass
Kollektivfelt
Parkering
Fortau S-3491
Fortau S-3491,30.8.1995
Gatetun 299/79
Gatetun 150/81
S-172GO 4.6.42 Ø B. III
S-3491,30.8.1995 se reg.best
S-3491 30.8.1995
Fortau S-3491,30.8.95
Gatetun S-3491
Forretning I 1. et.
Trafikkområde/Gatetun 150/81
Spesialområde bevaring (forsamlingssal, kulturaktiviteter m.m.) S-3650 18.3.98 se reg.best.
Område for bygning med allmennyttig formål (bydelshus) S-2911,18.3.87 se reg.best.
Gr. for beb.
Tomt for offentlig bygning U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Tomt for offentlig bygning U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87 Disp.plan bystyrets vedtak.16.6.82 (Sofienberg)
Felt A Byggeomr. for bolig og forretning Maks. 6et. S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt B Byggeområde for bolig,kontor og forretning Maks.6et. S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt C Spesialområde bevaring (bolig og kontor) S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt D Byggeomr. for bolig og kontor Maks. 6et. S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt E Fellesområde (lek og opphold)
Felt F Fellesområde (lek og opphold) S-3836,4.4.01 se reg.best.
Byggeområde for forretning S-3836 se reg.best.
Byggeområde for boliger, kontor,forening, virksomhet S-4162,22.6.00 se reg.best
Byggeområde for off. bygning (skole) S-3791, 24.5.00 se reg.best.
Hersleb videregående skole
Jens Bjelkes gate
Stokkes gate
Sars' gate
Botanis
S-2255,28.7.77
S-1273,21.12,65
Fortau S-3791, 24.5.00
Gatetun 150/81
Maks høyde k+32,2*
Maks høyde k+17,0*
Maks høyde k+29,45*
Maks høyde k+49,25*
Maks høyde k+52,0*
Maks høyde k+33,5*
Maks høyde k+30,5*
Maks høyde k+27,5*
Maks høyde k+22,0*
Maks høyde k+24,75*
Maks k+10,0*
Maks gesims k+28,7*
Maks gesims k+29,7*
Maks gesims k+26,7*
Maks gesims k+27,7*
Maks gesims k+25,7*
Maks gesims k+24,7*
Maks gesims k+23,7*
Maks gesims k+22,7*
Maks gesims k+21,7*
Maks gesims k+20,7*
Byggegrense
0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

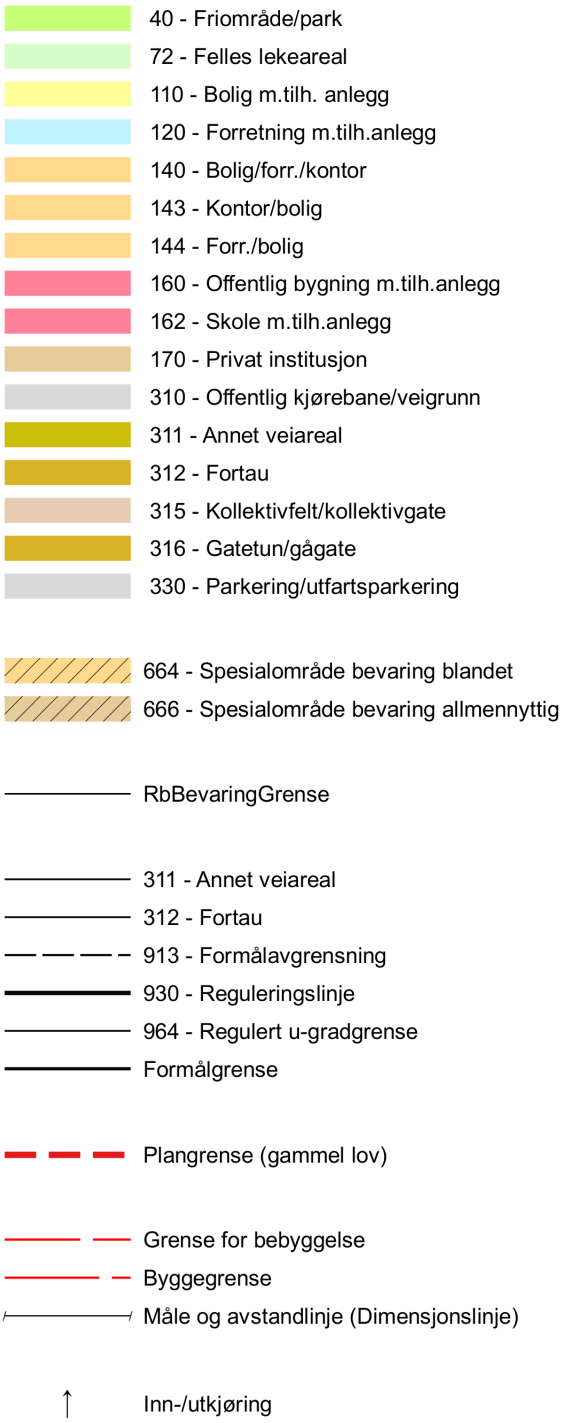
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

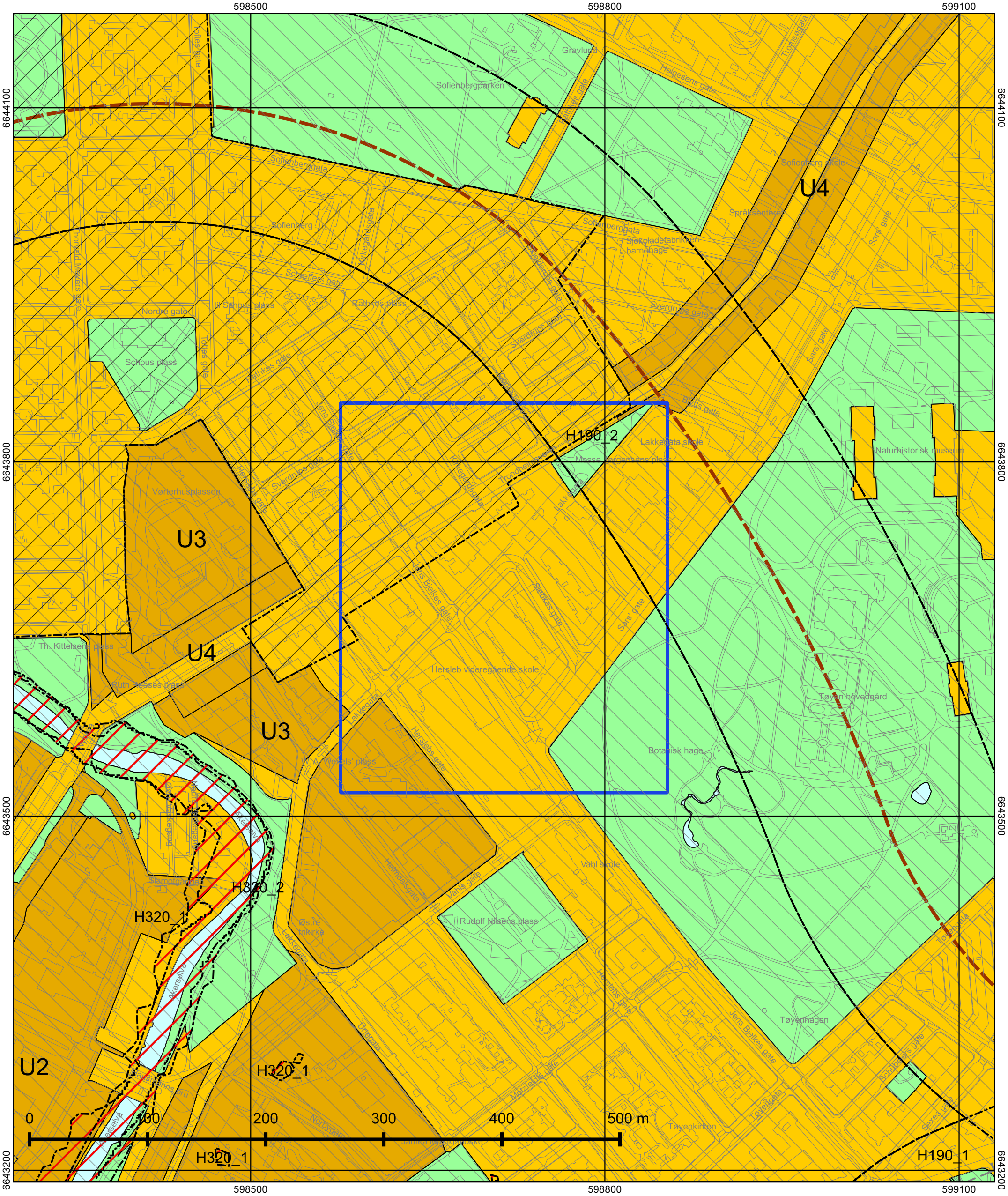
PlottID/Best.nr: 154584/ 86528677
Adresse: Lakkegata 73
Gnr/Bnr: 229/81
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154584/86528677
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

J.-No. 6. 91.

STADSKONDUKTØREN 290/91. KRISTIANIA

1

STADSINGENIØREN I KRISTIANIA cal 251-91 I

Bygningsanmeldelse A

BYGNINGSKOMMISSIONEN 124/91. KRISTIANIA

til Aker Distrikt.

Gamelt № Lakkegaden

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 69 B

Lakkegaden skal opføres ~~en~~ Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

171

Bygningens Fladeindhold: 687,50 cm □ Meter i .. 4 Etager } tilsammen: 768,75 cm
81,25 cm □ Meter i .. 1 do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Tilstrækkelig Stort ja

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Arbeiderbolig

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15 m 50 cm
Gadens bredde tilstrækkelig

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3 meter

Fundamentering (§ 26) Flaaten dobelt

Grundbeskaffenhed Lerbund

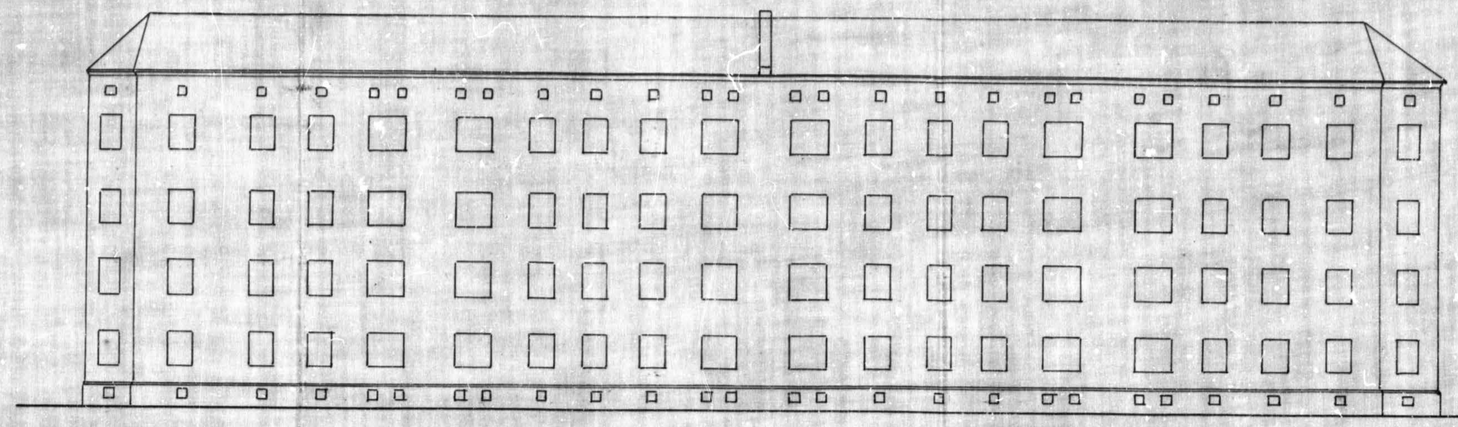
Isolation (§ 25) Tjærepap

Drainering Tilstrækkelig

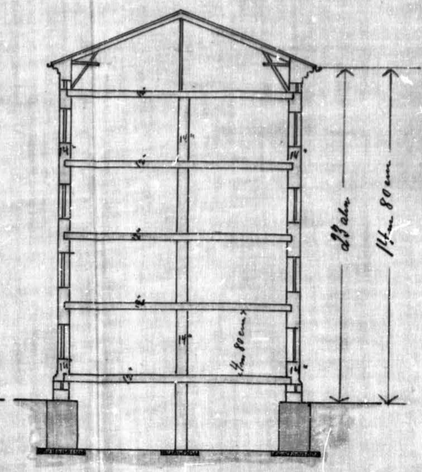
Lakegaden 71 og 73.

O.D.J.-No. 6.91. Bilag.

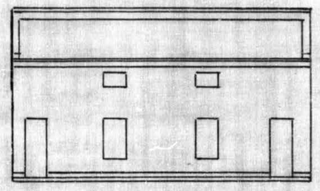
NEDFOTOGRAFERT 19 X

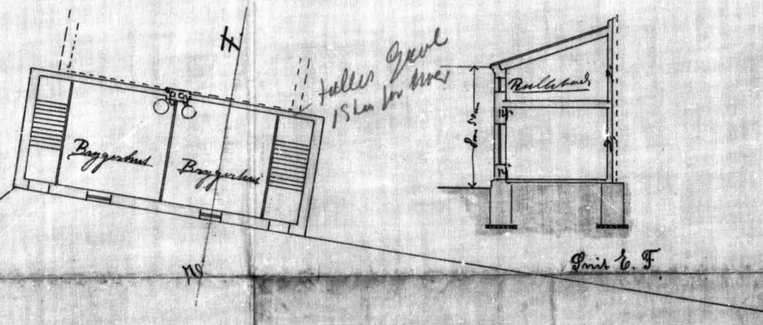


Facaden

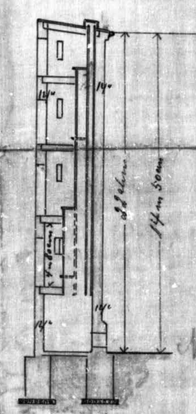


Snit A. B

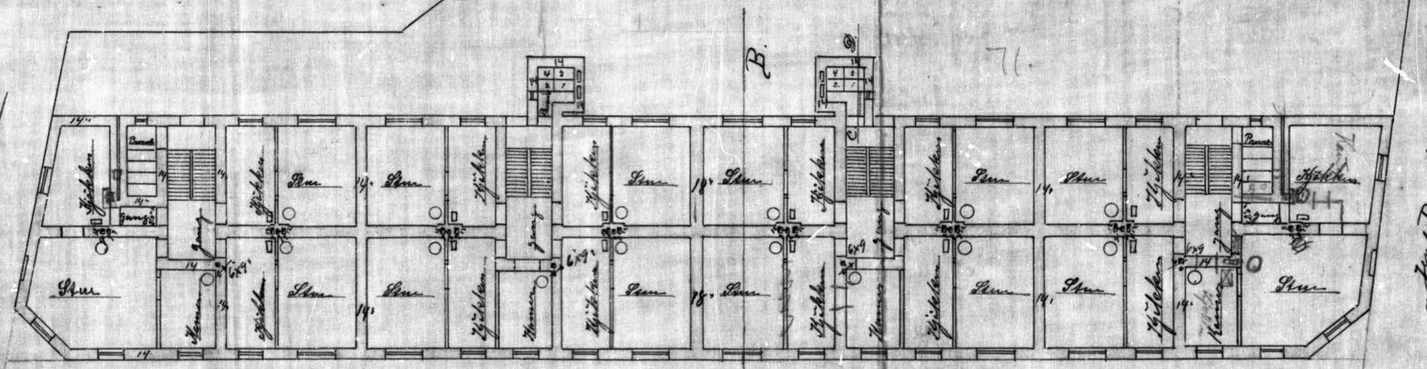




Snit E. F.

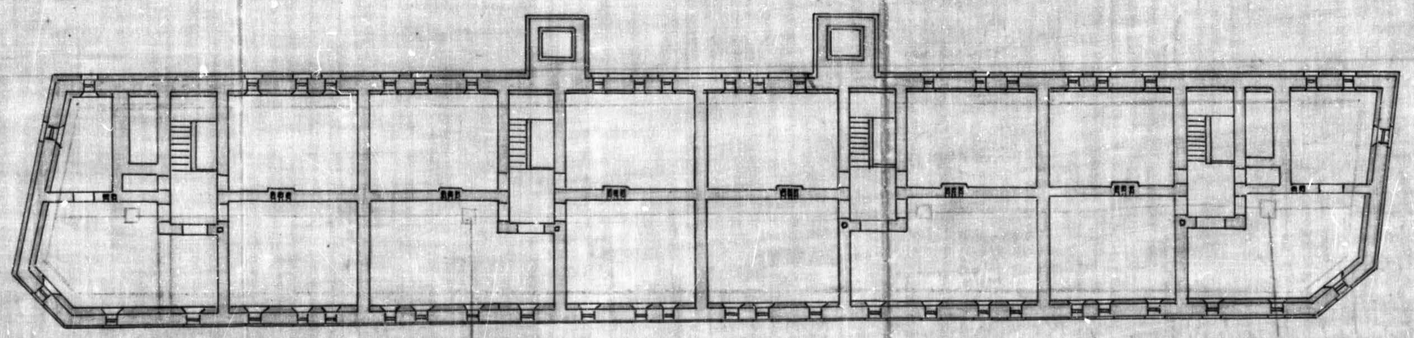


Snit C. D.

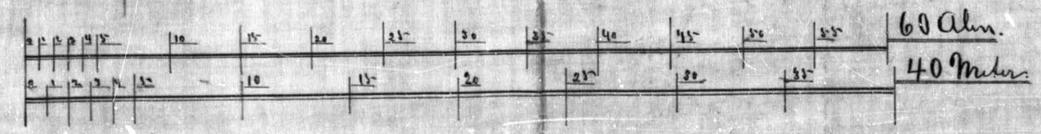


1ste, 2den, 3die og 4de Etages Plan

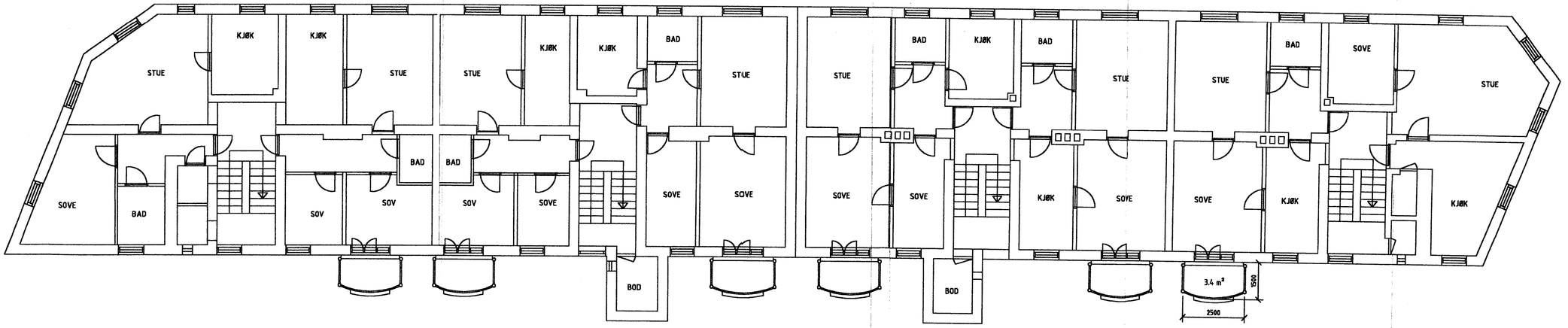
Lakegaden



Kjelderplan

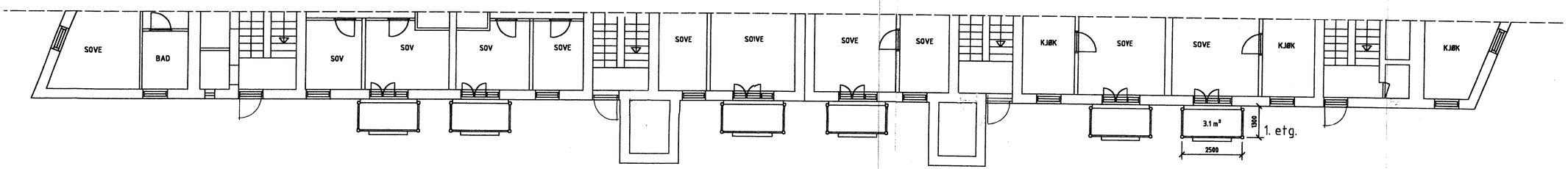


OLE A. OLSEN
PHOTOGRAF



Lakke gt. 71

Lakke gt.73



tegn.navn	tegn.nr.	rev.
LAKKEGT. 71–73 – PLAN–NY	397–64	

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT
A	1	BALKONGER–1–ETG	23.12.02	PFK	KEL

tilhører

LAKKEGATA 73 SAMLET

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
URANIENBORG TERRASSE 9 - 0303 OSLO
TELEFON: 22 59 86 45
TELEFAX: 22 59 86 46
E-MAIL: klarsson@c2i.net

prosjekt navn: Nye balkonger	tegnet av: SA
adresse / gnr–bnr: Lakkegt. 71 og 73 gnr.229 bnr.080/081	kontrollert av: KE
tegn.navn: LAKKEGT. 71 OG 73 PLAN NY	godkjent av: KE
	status
	dato: 01.03.0
	målt
	1:10
	evt. prosjekt nr.
tegn.nr. 397–64	revisjon

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Byantikvaren til uttalelse.
Oslo bygningskontroll

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Lakkegata 73	Journal nr.	81/929
Arbeidets art	Sammenslåing leiligheter, innredn. bad og w.c. m.m.	Innlevert	30.3.81
Bygningens art			
Byggherre	Tore Romhus, Frognerseterveien 27, Oslo 3		19 MAI 1981
Byggemelder	Ark. Groves, Tromsøgata 4, Oslo 5		D. Jkarnes.

Byantikvaren
J.Nr. 753
2115 - 81

MR/LH

VEDR.: Lakkegt. 73.

Bygningskontrollens eksp. av 19.Mai 1981
Returneres bygningskontrollen idet byantikvaren kommer med følgende bemerkninger.

Byantikvaren har ikke noe imot de innvendige forandringer. Men en vil anmode om at trapperommene beholder det gamle preget med de gamle inngangsdører til leilighetene etc.. Vi har ikke mottatt fasadetegninger. Skulle prosjektet resultere i fasadeforandringer må vi be om å få tilsendt fasadetegninger til uttalelse.

Oslo, byantikvarens kontor 26.05.81

Kjeld Magnussen
byantikvar

M Rode

Manfred Rode

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAI 1981
SAS

Skj. B 14. Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Ormig-master i Brannvesenet

Oversendes i anledning ferdigbesiktigelse.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Lakkegata 73	Journalnr. 81/929
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredn, bad og w.c. m.m.	Innlevert 30.3.81
Byggherre	Tore Romhus, Frognerseterveien 27, Oslo 3	
Anmelder	~~Ark. Groves, Tromsøgata 4, Oslo 5~~	

Saksbehandler:
Aa. Villgar/IEK
J.nr. 4143/87

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
Nr. 04143 13.07.87
REG. AV:

- 8 JULI 1987

B. Rislad

Sendes Oslo bygningskontroll.

Brannvesenets betingelser av 11/5 87 er ikke etterkommet i sin helhet.

Punkt 1: Dører til trapperom mangler selvlukkere.

Ved ferdigbesiktelse ble det oppdaget leilighet på loft som ikke er anmeldt.

Ut i fra dette forhold samt en rekke andre mangler, kan ferdigattest ikke anbefales.

Skj B 1 3000 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 AUG.
MD

Oslo brann- og feiervesen, 23.7.1987

Brannforebyggende avdeling

Nils Kristiansen.

Nils Kristiansen
brannmester

Skj B 10 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ormig-matrise

Brannvesenet

Oversendes i anledning ferdigbesiktigelse.

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	Lakkegata 73	Journalnr. 81/929
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredn, bad og w.c. m.m.	Innlevert 30.3.81
Byggherre	Tore Romhus, Frognerseterveien 27, Oslo 3	
Anmelder	Ark. Groves, Tromsøgata 4, Oslo 5	

Byggesaksskontrollen

OSLO BRANN- OG REDNINGSVESEN
J.Nr. 02529 19.04.88
BEH. AV. AVD.:

15 APR. 1988

Saksbehandler:
Nilsen/KFK
J.nr. 2529/88

Sendes Oslo bygningskontroll

Brannvesenets betingelser av 11.5.81 er etterkommet.

Ferdigattest anbefales.

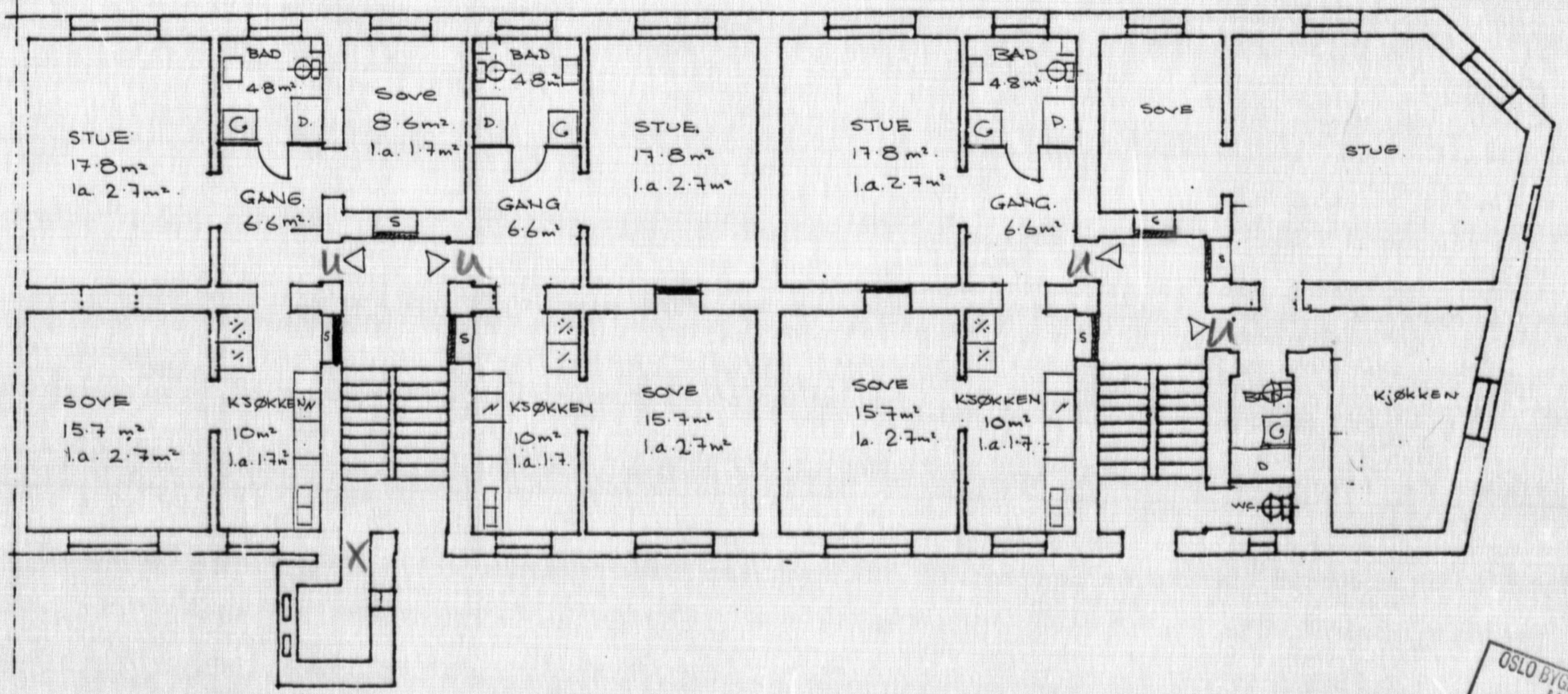
Oslo brannvesen, den 13. mai 1988

Skj. B 1 5000 Ormig

Brannforebyggerde avdeling

Peder Hermstad
branninspektør

Skj. B 10. Andvord



12

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 MAI 1986

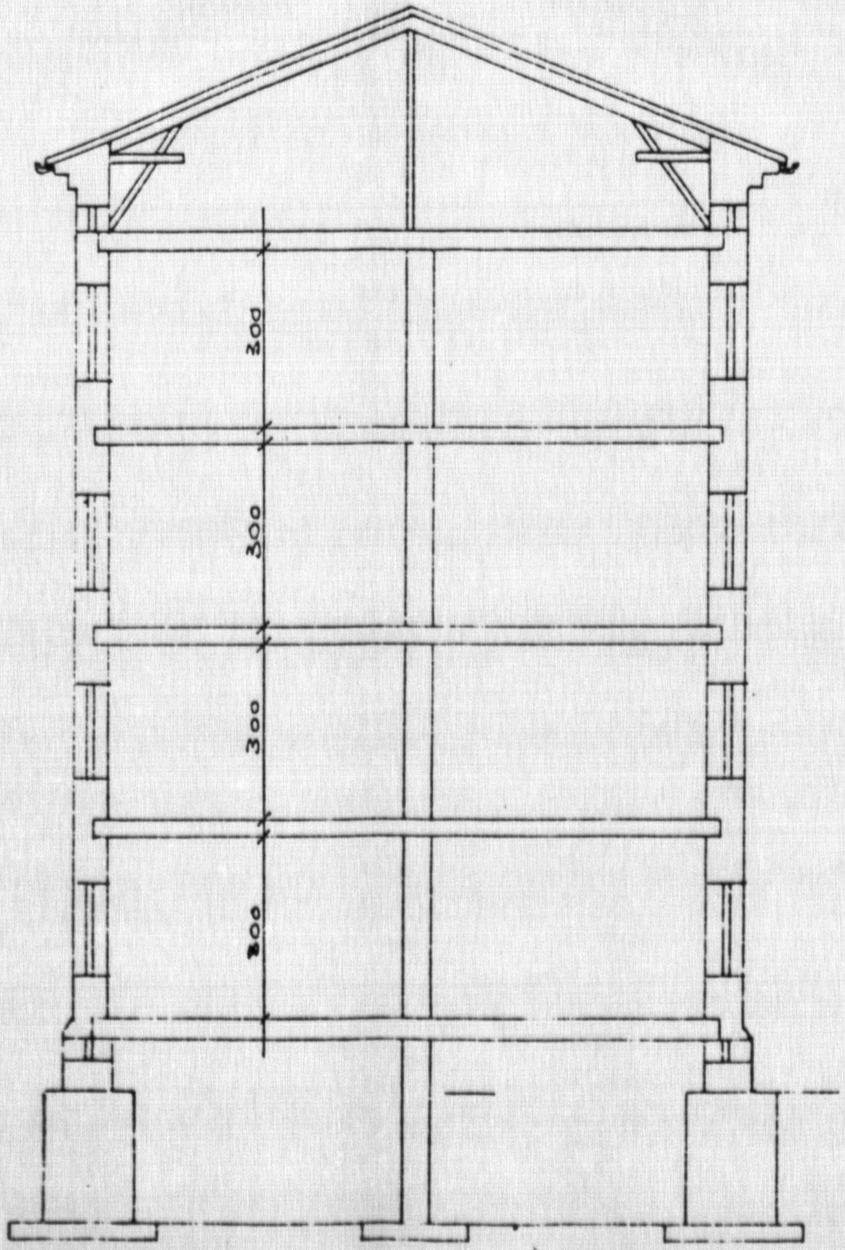
REHABILITERT GÅRD, PLAN 2–4 ET MÅL. 1:100

LAKKEGATEN 73

TEGN. NR 0132

BYGGH. TORE ROMHUS, FROGNERSETERVN. 27, OSLO 3 PROSJ. NR.

JOHN GROVES ARKITEKT TROMSÖGT. 4, OSLO 5, TEL (02) 155896 TVERRFAGLIG KONSULENT I REHABILITERING



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 MAI 1986

9

REHABILITERT GÅRD,
SNITT A-A **LAKKEGATEN 74**

MÅL 1:100
TEGN.NR. 0141 A
PROSJ.NR.

BYGGH. TORE ROMHUS, FROGNERSETERVN. 27. OSLO 3
JOHN GROVES ARKITEKT
TROMSÖ GT. 4, OSLO 5, TEL (02) 155896
TVERRFAGLIG KONSULENT I REHABILITERING



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Lakkegata 73B

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	4 min 0.3 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	2 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

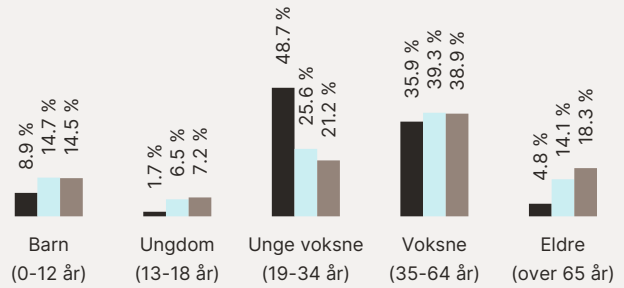
Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 ... 91 barn	6 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	2 min
Rema 1000 Lakkegata	2 min

FINN

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

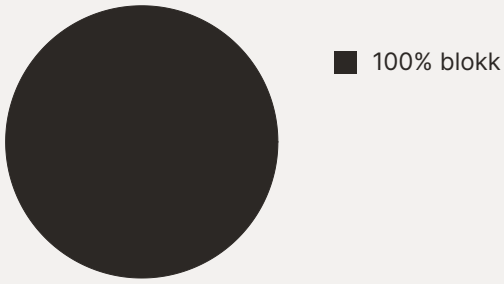
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

Boligmasse



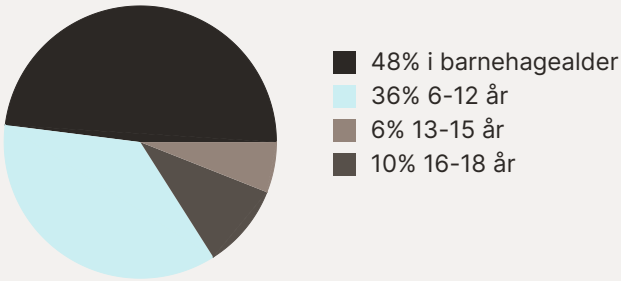
«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Grønlands Torg	11 min
Apotek 1 Legevakten	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

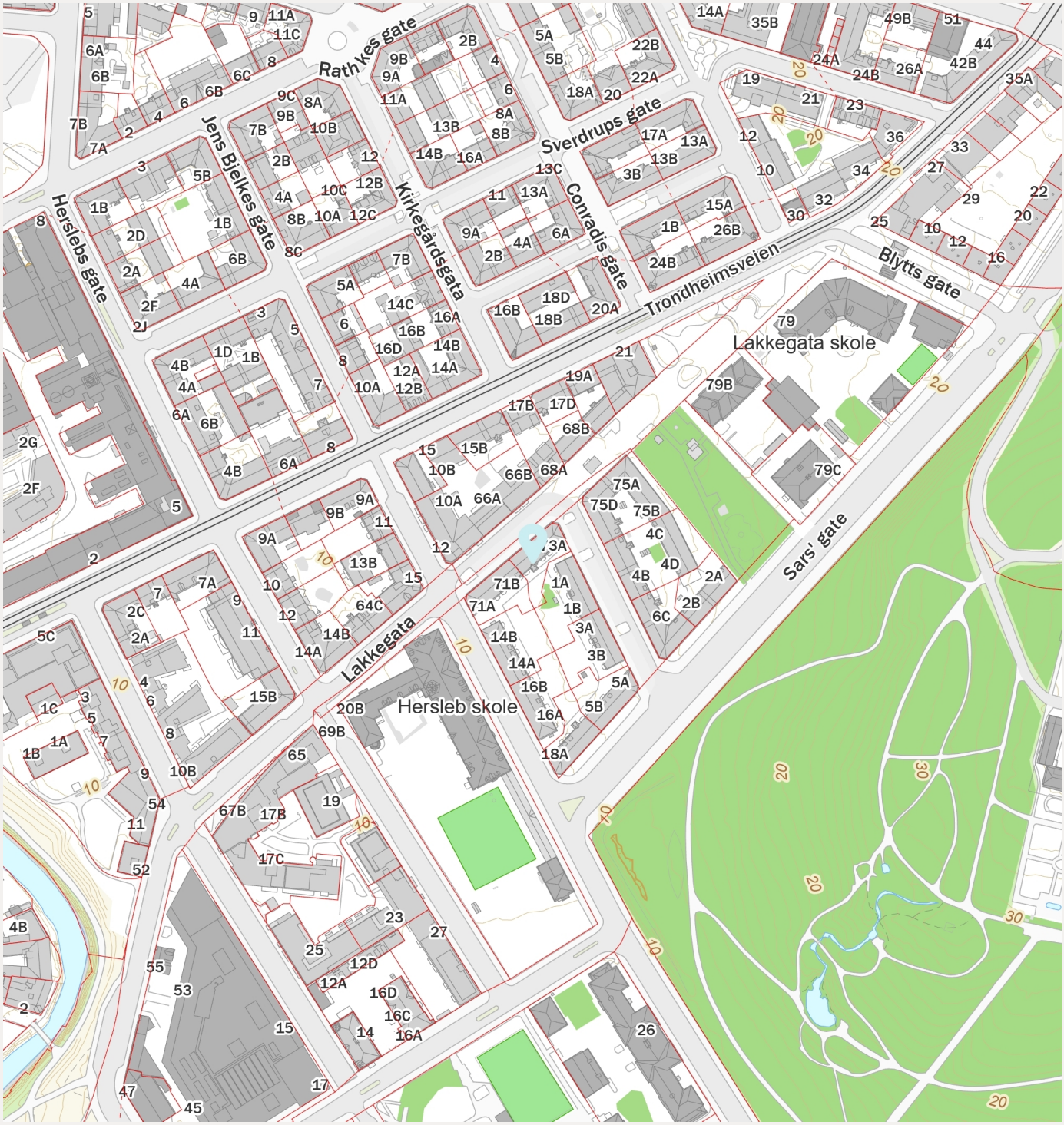


Sivilstand

		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





FINN 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