

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Grünerløkka Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	17240111		
Adresse	Lakkegata 73 B				
Postnr.	0562	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Koren Stoltz		
Selger 2 Fornavn	Grete	Etternavn	Høibye		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Spring VVS A/S , Picomed Teknikk A/S , Oslo Intriørmontasje

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført 2018 /19

Nytt rør i rør system , nytt sluk , ny hovedstoppekran, avstengingskraner til bad i vann skap montert på vegg.

Nytt el opplegg , varmekabler , stikk , brytere.

Litex membranplater - fliser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Protan A/S

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sveiset membran gulv og sluk - 2018

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Teknisk dokumentasjon på vvs . Sluttkontroll /samsvarserklæring el. Div bilder

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Spring VVS A/S

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt er nytt på bad - 2018/19

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lakkegata 73 B
0562 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/81
Seksjonsnr. : 6
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 63 m²

Totalt bruksareal (BRA): 63 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.03.2024

Bygningsakkyndig selskap

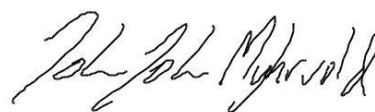
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John-John Myhrvold

Mobil: 46815123

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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 gammel, 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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.03.2024
Referansenummer	15053369
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-24-0111
Hjemmelshaver/selger	Morten Koren Stoltz /Grete Høiby
Bygningssakkyndig inspektør	John-John Myhrvold
Tilstede på befaringen	Maria Engell
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	11.03.2024 08:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lakkegata 73 B
Postnummer/sted	0562 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/81
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 528 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1892		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Lakkegata 73 beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 18 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Utvendig kledd med teglstein. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med stein/plater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har vinduer fra 1987 og balkongdør fra 2008. Entrédør fra ukjent årstall. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen av tre.

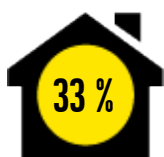
Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue og kjøkken kjøkkenløsning, soverom

Leiligheten disponerer i tillegg 3 boder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innrødning	9	Kr 10 000 - 50 000
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 3. etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Brann		Brannslukkingsutstyr	11	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	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. 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 byggt teknisk 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 gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg 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.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		5		5	
		Loftsbod			
3.etasje	53	1		54	4
	Entré, bad, kjøkken stue, kjøkken og soverom.	Bod			Balkong
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	53	10		63	4
Total bruksareal: 63 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Nå værende eier har satt opp vegger for å etablere soverom. Soverommet er oppmålt til 6m²/14m³. Tidligere krav var minimum 7m²/15m³. Rommet har en sørelse/utforming som kan begrense tiltenkt funksjon.

Utgang fra kjøkken til balkong på 4 m². (TBA)

Leiligheten disponerer tre boder.

Bod på loftetasje er oppmålt å ha ca. 5m² gulvareal. Kun deler av arealet i loftsbod er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på ca. 5 m², men grunnet lav takhøyde under skråtak er kun deler av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) er ikke oppmålt grunnet lagrede gjenstander og manglende tilkomst.

Bod i 3.etasje er oppmålt til 1m² (BRA-e)

Bod i kjeller er oppmålt til 4m² (BRA-e)

Leiligheten inneholder 53 P-rom og 0 S-rom





Rapport

Våtrom

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør i rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke med stoppekranter plassert på vegg. Fordelerskap for rør i rør. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Ventilasjon	Det er montert elektrisk avtrekksvifte på felles ventilasjonssjakt. Dette er normalt ikke tillatt. Bør undersøkes nærmere for eventuelle tiltak.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Det observeres fukt i fordelerskap. Bakenforliggende årsak er ikke videre undersøkt. Økt fuktbelastning på røropplegg kan medføre forkortet levetid/skader på nærliggende konstruksjoner. TG2 er satt for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er registrert redusert tilkomst til inspeksjonsluke som følge av avløpsrør for vaskemaskin er montert forran. Avløpsrør er ikke hensiktsmessig plassert med tanke på avstengningsmulighet.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Eventuell fornyelse/utskiftning kan vurderes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved overgang gulv/vegg. Eventuell fornyelse/utskiftning kan vurderes.
	TGIU	
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken


Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning profilerte fronter. Laminerte benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

 Ventilasjon | Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Vannrør | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Vannrør av kobber har en alder som er vurdert til å ha usikkerrestlevetid. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.

 TG 3 Innredning | Bunnplate i benkeskap under vask bærer preg av slitasje det er blant annet registrert svelleskader rundt avløpsrør.
Nedfelt oppvaskkum har spekk. Dette medfører fuktskader på nærliggende innredning. Utskiftning må påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder bytte av vask og bunnplate.
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte vegg- og himlingsflater. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling

 TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.


Overflater vegger | Vegger bærer preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling. Eventuell fornyelse/oppgradering kan vurderes.

Overflater gulv | Gulvflater bærer preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling. Eventuell fornyelse/oppgradering kan vurderes.

Innerdører | Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


Skorsteinen er fra årstall 1892. Det er en teglsteinspipe.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue, kjøkken.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler kombinert med avtrekksventil på bad og kjøkken. Oppvarming ved vedfyring og elektrisk gulvvarme på bad.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,36 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert entré.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekklister dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller




TG 3

Brannslukkingsutstyr

Det er ikke brannslukkingsutstyr iht gjeldende forskrift i boligen. Brannslukkingsutstyr må anskaffes.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Leiligheten har vinduer fra 1987 og balkongdør fra 2008. Entrédør fra ukjent årstall. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen av tre.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra til balkong på 4 m2. Stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
---	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon fra de siste 5år er fremlagt: Teknisk dokumentasjon VVS installasjoner datert 07.06.2019
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.12.2018 , arbeidene gjelder div elektriske arbeider
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 29.02.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsfagkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

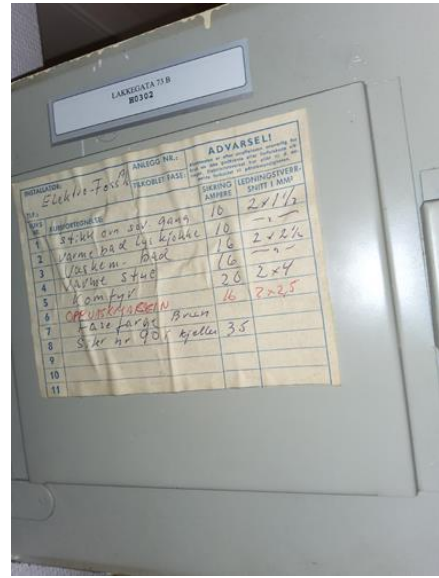
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Vannrør - [Fukt i vannskap]



Innredning - [Lekkasje servant]



Innredning - [Sprekk i servant]

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Aleksandra Aas
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: aa@schalapartners.no

7659004

5153/6 29.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.02.2024.

Boligselskap: 5153, Sameiet Lakkegata 73
Organisasjonsnr: 988.988.731
Eier: Morten Stoltz Grete Høibye
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Lakkegata 73, 0562 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap If Skadeforsikring - polise nummer 558658.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (29.02.24)
* OBOS03-98207582980 A		1.493.635,-	14 år 2 md.	12		Flyt	7,60%
* OBOS04-98207764671 A		714.419,-	25 år	12		Flyt	7,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.560,- pr. md.

Herav:

Diverse 874,-
Felleskostnader 2.343,-
Kabel-tv 130,-
Balkongtillegg 1.213,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	34,-	11.610,-	5.112,-	167.416,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98207582980	124.468,-	1.197,-
* OBOS04-98207764671	42.026,-	314,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 167.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Elin Svendsrød, tlf: 33 30 94 63, e-post: elin.svendsrod@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Hilde Hegtun Andersson, e-post: hilde.h.andersson@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører 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.

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.:

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

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Lakkegata 73

Velkommen til ordinært årsmøte 29. juni 2023 kl. 18.00 i bakgården (eller i kjelleren hos H-I elektro ved dårlig vær).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i Lakkegata 73

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Lakkegata 73.

Seksjonseiers signatur

Dato

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Lakkegata 73
avholdes 29 juni. 2023 kl. 18.00 i bakgården.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret godtgjøres med totalt 35 000,-

4. SAKER FRA STYRET

- A) Ta stilling til om vi skal bytte ut eksisterende callinganlegg med Defigo. Se vedlegg for tilbud.
- B) Stemme over reviderte Vedtekter og Husordensregler.
- C) Vedta om det bør utredes å gå over fra sameie til borettslag.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.

24. juni 2023
Styret i Lakkegata 73

Ane Olafsrud

Hennig Husøy

Ole Marius Ihlebæk

Årsrapport for 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Ane Olafsrud
Henning Husøy
Ole Marius Ihlebæk
Trude Tjensvold (vara)

Generelle opplysninger

Lakkegata 73 er et eierseksjonssameie som består av 17 seksjoner i Lakkegata 73 A og B i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 229 og bnr. 81. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 988988731.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid

Styret har gjort små oppgraderinger, som å skifte ut alle lypærer i oppgangen til sensoriske lypærer. Ny pumpe har blitt installert i kjelleren. Pumpe i kum i sikringstavlerom var defekt. Jordfeilbryter løste ut. Pumpe fører vann til avløpsrør ved f.eks. lekkasje i varmtvannsberedere.

Styret har også jobbet med å sikre tilstrekkelig likviditet i sameiets økonomi gjennom økning av husleie og en ekstraordinær kapitalinnkalling.

Styreleder har kalt inn Oslo Bygg Entreprenører på befaring for å utarbeide en pris for legging av takstein og skifte nye vinduer. Dette er arbeid som trenger å bli gjort i løpet av de nærmeste årene. Prisforslag kommer i løpet av juni måned.

Defigo har også blitt kontaktet for å installere callinganlegg i oppgangene. Dette kan bli installert i løpet av sommeren. Da får alle enheter mulighet til å åpne inngangsdøren i oppgangen sin ved hjelp av mobilen, adgangskort eller nøkkel. Alternativ pris på å fikse eksisterende anlegg hentes inn.

Styreleder har også snakket med OBOS i mai og forhandlet ned renten. Dette innebærer at neste planlagte rentøkning ikke er like høy som forespeilet.

Bodene og strømmålere merkes med leilighetsnummer + oppgang i løpet av juni måned.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

23. juni 2023
Styret i Lakkegata 73

Ane Olafsrud

Henning Husøy

Ole Marius Ihlebæk

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lakkegata 73

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lakkegata 73.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-18 17:12:04 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	767 453	732 084	763 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		767 453	732 084	763 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 410	-1 410	0
Styrehonorar		0	-10 000	-10 000	0
Revisjonshonorar	3	-7 131	-6 543	-7 500	0
Regnskapsførerhonorar		-29 350	-28 440	-29 000	0
Konsulenthonorar		0	-4 389	-2 700	0
Drift og vedlikehold	4	-88 205	-172 713	-62 625	0
Forsikringer		-212 720	-201 001	-205 020	0
Kommunale avgifter	5	-136 943	-132 145	-135 323	0
Energi/fyring		-65 432	-74 314	-71 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-22 440	-21 250	-23 000	0
Andre driftskostnader	6	-52 816	-39 948	-52 006	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-615 037	-692 154	-599 584	0
DRIFTSRESULTAT		152 416	39 930	163 416	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	65	0	0	0
Finanskostnader	8	-111 236	-88 212	-91 550	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 171	-88 212	-91 550	0
ÅRSRESULTAT		41 245	-48 281	71 866	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-48 281		
Reduksjon udekket tap		41 245	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 932
Forskuddsbetalte kostnader		11 606	11 235
Driftskonto OBOS-banken		40 341	197 434
SUM OMLØPSMIDLER		51 947	211 601
SUM EIENDELER		51 947	211 601
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-2 250 870	-2 292 116
SUM EGENKAPITAL		-2 250 870	-2 292 116
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	2 290 521	2 374 377
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 290 521	2 374 377
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-996	119 309
Påløpte renter		759	494
Påløpte kostnader		12 533	0
Annen kortsiktig gjeld		0	9 537
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 296	129 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 947	211 601
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.06.2023

Styret i Sameiet Lakkegata 73

Ane Cathrine Heggen Olafsrud



Henning Husøy



Ole Marius Ihlebæk



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	417 163
Balkongtillegg	166 320
Kostnad etter sameiebrøk	159 010
Kabel-tv	24 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	767 453

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 131.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 850
Drift/vedlikehold elektro	-15 718
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-65 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 205

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-68 330
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-64 766
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-136 943

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 290
Renhold ved firmaer	-37 933
Andre fremmede tjenester	-288
Bank- og kortgebyr	-2 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 816

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65
SUM FINANSINNTEKTER	65

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 916
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 200
Renter på leverandørgjeld	-120
SUM FINANSKOSTNADER	-111 236

NOTE: 9**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 låneopptaket 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.

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-1 960 147	
Nedbetalt tidligere	327 129	
Nedbetalt i år	69 307	
		-1 563 711

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-784 064	
Nedbetalt tidligere	42 705	
Nedbetalt i år	14 549	
		-726 810

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 290 521
------------------------------------	--	-------------------

SAKER FRA STYRET

- A)** Defigo er blitt kontaktet og kommer med tilbud om å installere og drifte callinganlegg på våre to oppganger til en kostnad på 18 048 kr årlig, samt 44 000 kr i onboarding. Det er ganske kostbart, tilsvarer ca. 100 kr pr. enhet i måneden. Fordelen med dette er at det er samme system som gårdsportene, og vil gjøre at alle enhetene kan åpne inngangsdøren fra der de er. Motforslag er å reparere eksisterende anlegg. Da trenger vi informasjon om hvor mange ringeklokker som ikke lenger fungerer.
- B)** Vedtekter og Husordensregler har blitt revidert. Gjennomgang av særlig paragraf 7 i vedtektene som ble lagt inn etter innspill fra Kvartalstyret. Revidering godkjennes ved 2/3 av stemmene. Se Vedtekter og Husordensregler under. Særlige endringer merket i gult.
- C)** Diskutere om det skal utredes for å bli et borettslag istedenfor sameie. Kan ha økonomiske fordeler.

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.
 - o OBS: Gamle skillevegger av heltre planker har vist seg å være bærende i noen tilfelle og må ikke fjernes uten godkjenning. 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.
 - o 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 badrom. Godkjent arbeid av denne typen skal alltid utføres av autoriserte fagfolk.
- For badrom så må styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hoved-entreprenør minst 4 uker før planlagt oppstart av arbeidene. Utskiftninger/ endringer/ utbedringer i badrom 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 i.h.t. 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 naboenes skriftlige tillatelse. (Naboen under kan nekte at slike tiltak implementeres i sin himling).
- Det er ikke lov å montere elektriske vifter på luftkanaler på kjøkken eller bad. Kjøkkenvifter må benytte kull- 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 tvangsfullbyrdslovens 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.

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 brannvernustyr fra leiligheten. Alle leiligheter er blitt utstyrt med 6 kg pulverapparat samt detektor/varsler enhet tilkoblet det sentrale brannanlegget. Alt brannvernustyr 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 nødetaer 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 antenkelige 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. Minigjenbrukstasjon 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.

Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If NUF med polisenummer 558658. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Røykvarsler er installert av sameiet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren selv utarbeide energiattest for sin bolig.



Aker Lås og Nøkkel - Sameiet Lakkegata 73 (2)

Tilbud opprettet: 12. mai 2023 Referanse: 20230512-103627483

Sameiet Lakkegata 73
Lakkegata 73, 0562 OSLO
0562 Oslo

Ane Olafsrud
lakkegata73@gmail.com

Kommentarer

Kundenavn: Sameiet Lakkegata 73
Org.nr: 988 988 731
Installasjonsadresse: Lakkegata 73, 0562 OSLO

Tilbudet inkluderer Defigo system med porttelefon og Defigo adgangskontroll tjeneste.

Abonnementet inkluderer:

- Web-basert administrasjonsportal
- Defigo Porttelefon med 4G data
- Mobil applikasjon for alle brukere
- Support & service
- Oppgraderinger med ny funksjonalitet

Onboarding inkluderer:

- Konfigurering av system
- Aktivering av system
- Oppsett av administrasjonsverktøy

Estimert leveringstid er min. 2 uker.

Vennligst vær obs på at når Defigo erstatter et kablet dørtelefonanlegg så vil ringeklokker på leilighetsdører ikke fungere etter at Defigo blir installert.

Ludvik Blom - Partner Manager Norway Defigo AS



Produkter og tjenester

Element og beskrivelse	SKU	Antall	Enhetspris	Totalsum
Abonnement porttelefon & nøkkelfri adgang		2	kr 11 280,00 / år	kr 18 048,00 / år etter 20% i rabatt for 5 år
Onboarding		2	kr 22 000,00	kr 44 000,00
Årlig totalt				kr 18 048,00 etter kr 4 512,00 i rabatt
Engangs totalt				kr 44 000,00
Totalsum				kr 62 048,00

Signature

Før du signerer tilbudet, må du få tilsendt en e-post hvor du bekrefter identiteten din. Finn profilen din nedenfor for å be om en bekreftelses-e-post.

<p>Ane Olafsrud lakkegata73@gmail.com</p>	Bekreft for å signere
<p>Ludvik Blom ludvik@getdefigo.com</p>	Bekreft for å signere

Dette tilbudet utløper 30. juni 2023

Kjøpsbetingelser

- Engangskostnader og abonnement for 12 måneder faktureres ved inngått avtale.
- Betalingsbetingelser: 30 dager etter signert avtale.
- Abonnementets varighet er 5 år
- Abonnementet fornyes automatisk med ett år om gangen med mindre en av partene sier opp avtalen skriftlig senest 90 dager før avtalens utløp.
- Installasjon utføres og faktureres separat via Defigo sine installasjons partnere.
- Alle priser er eks MVA.

Ved å akseptere dette tilbudet aksepteres Defigos [Avtale vilkår](#), [Brukervilkår](#) og [Databehandleravtale](#).

Spørsmål? Kontakt meg



Ludvik Blom

Partner Manager Norway

ludvik@getdefigo.com

+4747383994

Defigo AS

Bogstadveien 27 B

Oslo Norway N-0355

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 brannvernustyr fra leiligheten. Alle leiligheter er blitt utstyrt med 6 kg pulverapparat samt detektor/varsler enhet tilkoblet det sentrale brannanlegget. Alt brannvernustyr 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 brannvarslerer i leiligheten (røykvarslerer 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.
 - o 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.
 - o 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 badrom. Godkjent arbeid av denne typen skal alltid utføres av autoriserte fagfolk.
- For badrom så må styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hoved- entreprenør minst 4 uker før planlagt oppstart av arbeidene. Utskiftninger/ endringer/ utbedringer i badrom 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 badrommet.

- 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 nabo(en) 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 benytte kull- 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 brukes 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

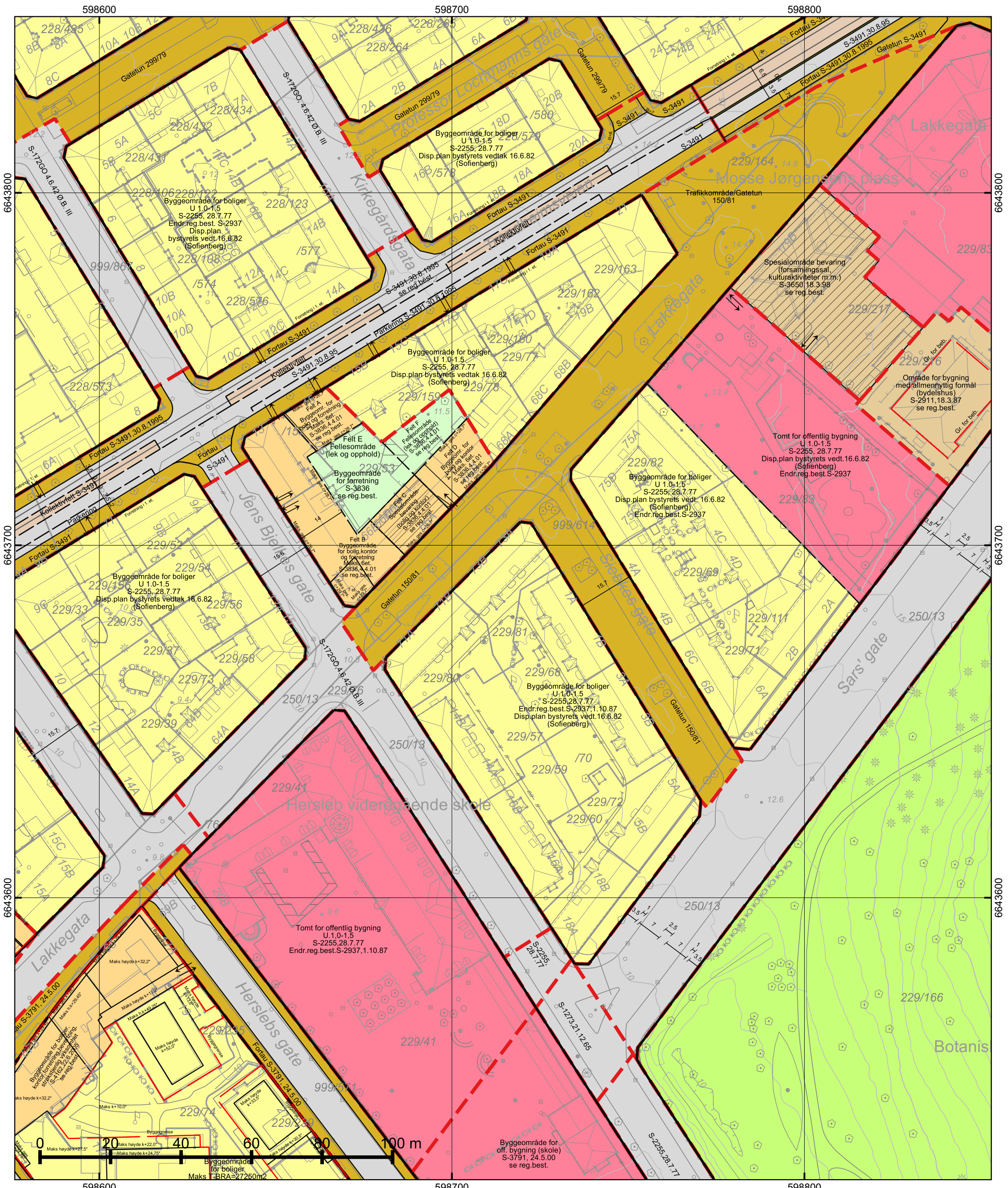
Forretningsfører ansettes i så fall av styret.

§ 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 29.02.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 127474/ 86486011	Deres ref.: 41759/ ALEKSAAS
Adresse: LAKKEGATA 73B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/81	


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


Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


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

 RbBevaringGrense


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau


 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense


 Formålgrense

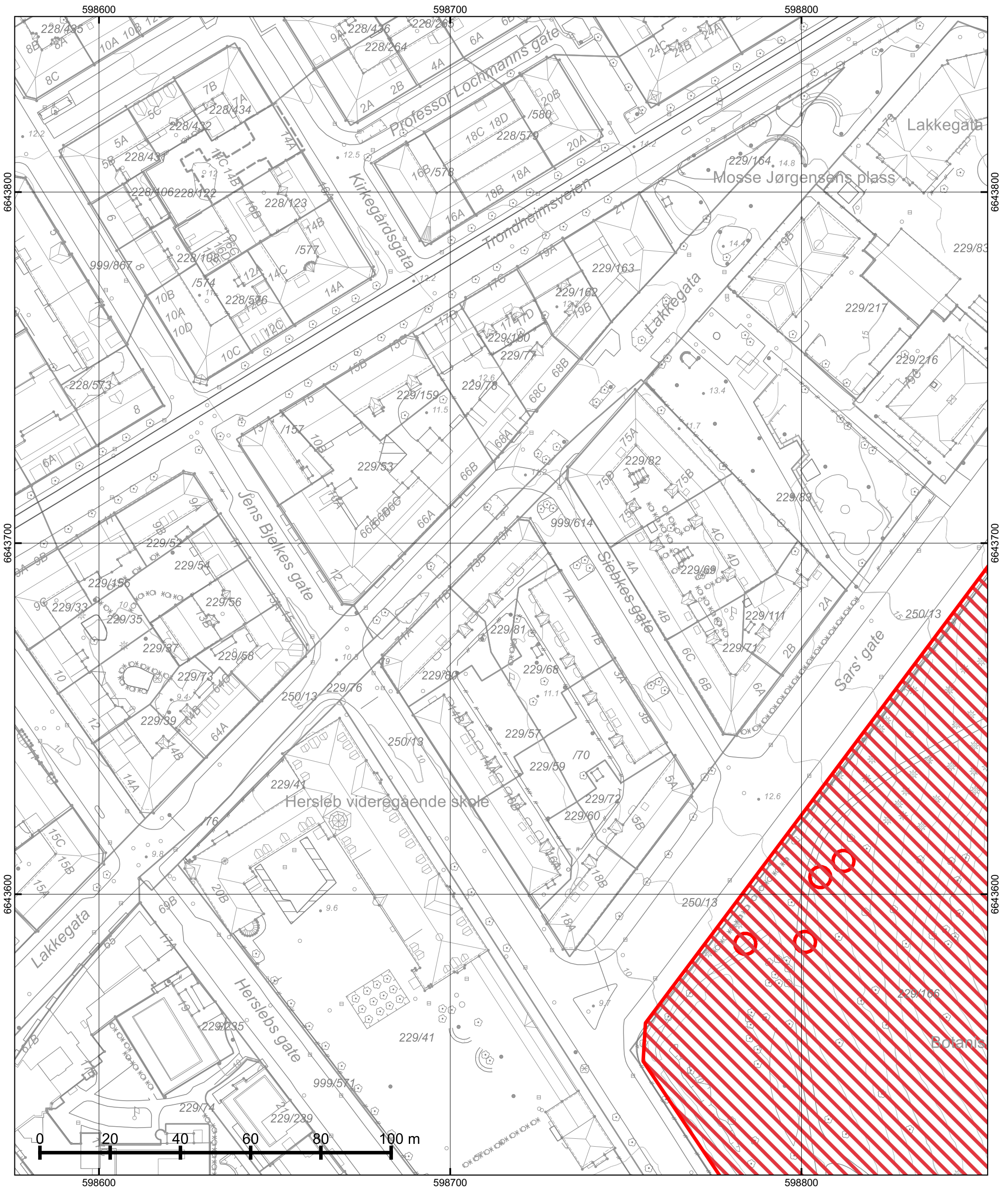
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 29.02.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 127474/ 86486011

Deres ref.: 41759/ ALEKSAAS

Adresse: LAKKEGATA 73B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 229/81

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

598500

598800

599100

6644100

6644100

6643800

6643800

6643500

6643500

6643200

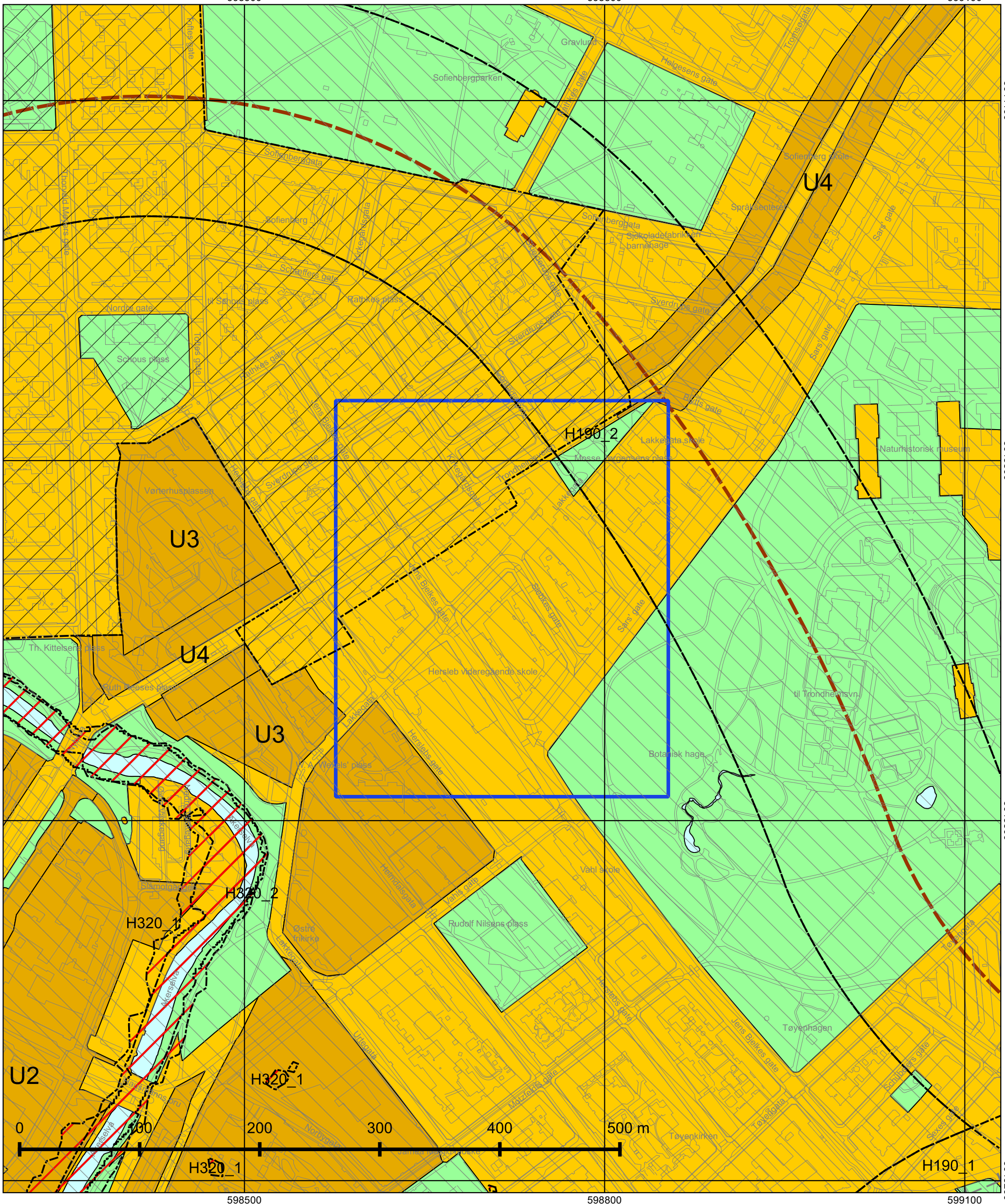
6643200

598500

598800

599100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 127474/86486011

Deres ref.: 41759/ ALEKSAAS

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Aleksandra Aas
LAKKEGATA 73B

Dato: 29.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486011
7659006

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20240229 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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

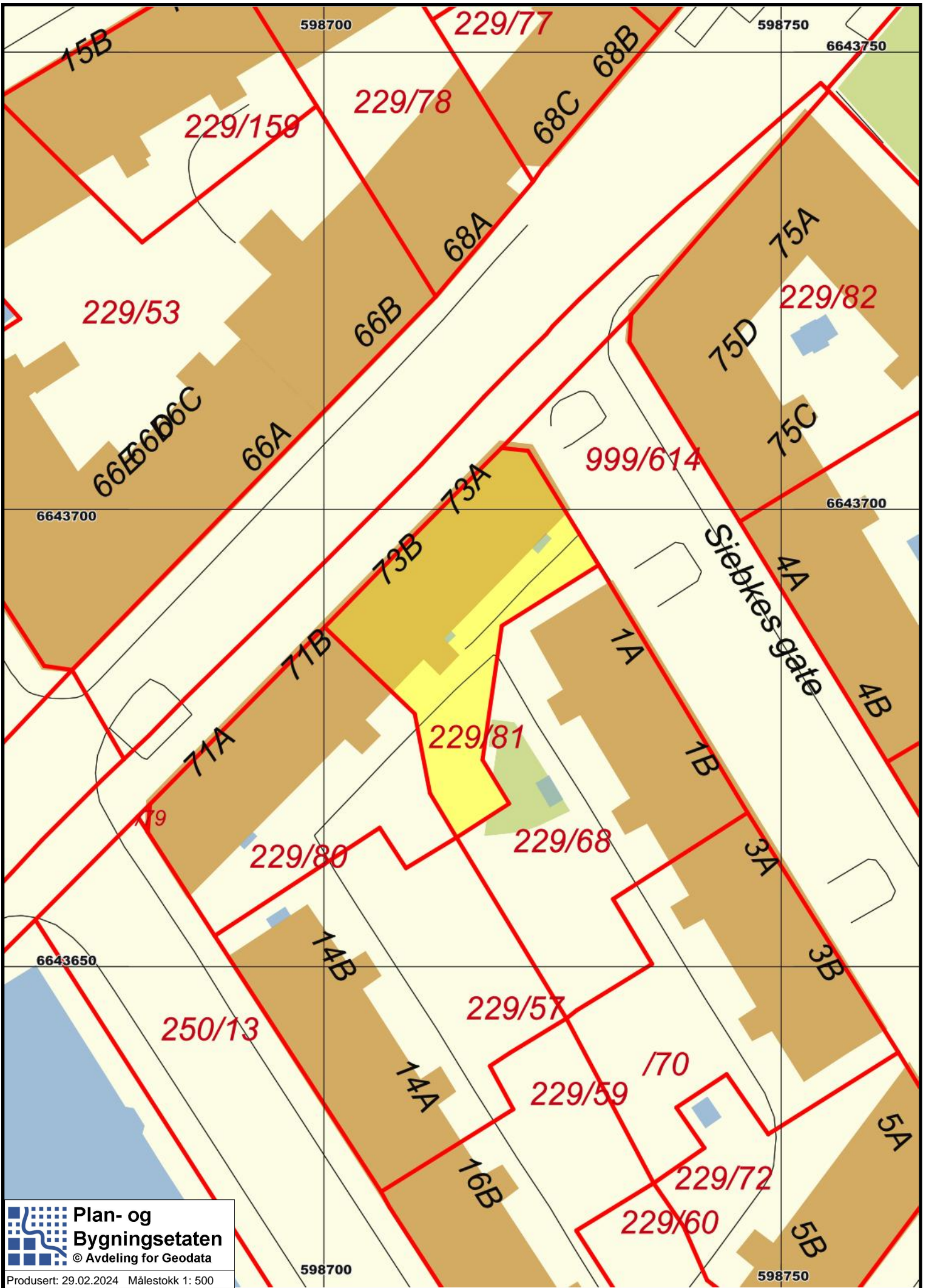


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

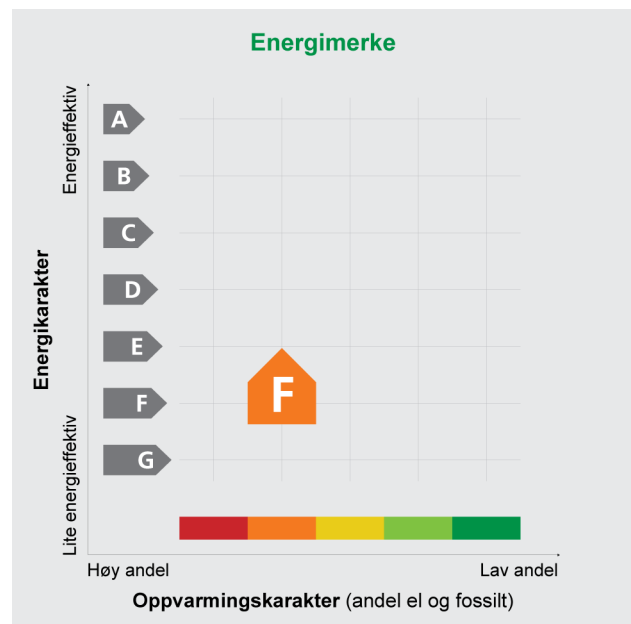
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ENERGIATTEST

Adresse	Lakkegata 73B
Postnr	0562
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	229
Bnr.	81
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	80580932
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-933601
Dato	27.09.2018



Innmeldt av Torill Eikhovd

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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 / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**

- **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 innklima 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: 53

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

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lakkegata 73B

Postnr/Sted: 0562 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 27.09.2018 11:12:41

Energimerkenummer: A2018-933601

Ansvarlig for energiattesten: Bente Eikhovd

Energimerking er utført av: Torill Eikhovd

Gnr: 229

Bnr: 81

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygnnr: 80580932

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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 sammenheng 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 / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slukke 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. Monter 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.