

Tilstandsrapport

📍 Heimdalsgata 19, 0561 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 360

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 12699-2087

Referansenummer: UI3842

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref:



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med heis, bygget er fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Takhøyde ca 2,39M. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og kjøkken er kontrollert, avdekket 15mm skjevhet i stuen. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD HYBEL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2022. Det foreligger papirer på arbeidet samt fdv papirer.

Utførende: Ringen rørservice AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Fall på 1:50 80cm fra sluk.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renover og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll på overflate uten inngrep er utført med negative utslag.

BAD HOVEDDEL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2022. Det foreligger papirer på arbeidet samt fdv papirer.

Utførende: Ringen rørservice AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til slukrist. Fall på 1:50 80cm fra sluk.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renover og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll på overflate uten inngrep er utført med negative utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HYBEL:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, 2-soners platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

HOVEDDEL:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg i boligen med rør i rør system hvor tilgang. Opplegg for vaskemaskin i bod. Prinsippet med rør i rør system er følgende:

Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badetrom.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Boligen har balansert ventilasjon. Enhet er plassert i bod innvendig. Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.
Oppgradert anlegg i 2022.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

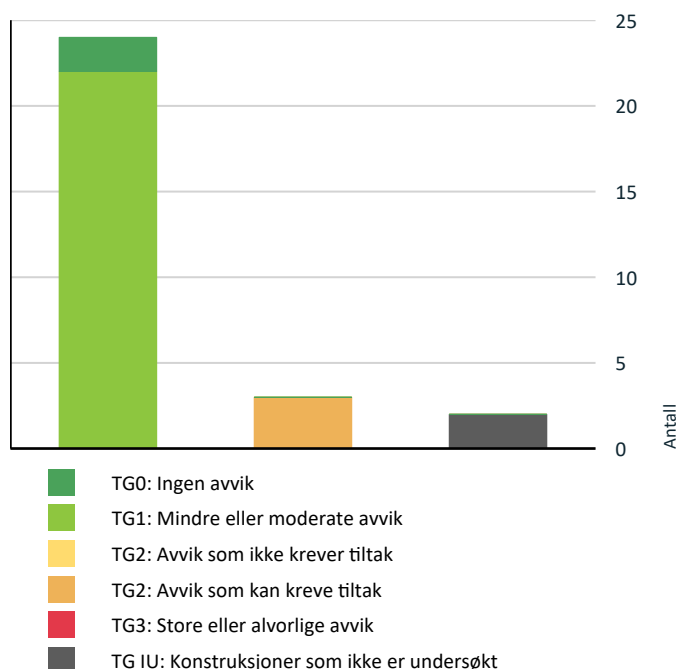
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkken er flyttet til stuen samt nytt kjøkken med hybeldel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 6. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.



! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



! Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2003

Kommentar

Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2022	Oppussing	Oppusset med 2 nyere bad, elektroarbeider samt nye overflater og innerdører. Det foreligger papirer på arbeidet med baderom, membran og elektro.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Dører

Eldre inngangsdør med brann og lydklassifisering. Nyere branndører til hybel og hoveddel
Balkongdør med glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue, fliser på dekke. Oppmålt til cirka 12m2.
Rekkverk ca 1100mm.
Belysning, stikkontakt, markise og vannkran.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Takhøyde ca 2,39M. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og kjøkken er kontrollert, avdekket 15mm skjevhet i stuen. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

BAD HOVEDDEL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2022. Det foreligger papirer på arbeidet samt fdv papirer. Utførende: Ringen rørservice AS.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til slukrist. Fall på 1:50 80cm fra sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renover og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll på overflate uten inngrep er utført med negative utslag.



6. ETASJE > BAD 2

Generell

BAD HYBEL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2022. Det foreligger papirer på arbeidet samt fdv papirer. Utførende: Ringen rørservice AS.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Fall på 1:50 80cm fra sluk.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll på overflate uten inngrep er utført med negative utslag.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HOVEDDEL:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl og fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

HYBEL:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, 2-soners platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøll/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

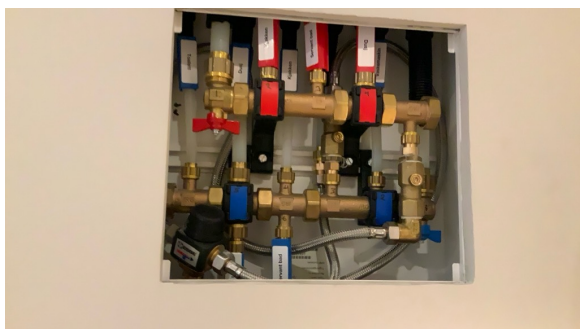
- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang. Opplegg for vaskemaskin i bod. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badetrom.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Enhet er plassert i bod innvendig.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Tilstandsrapport

TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.
Oppgradert anlegg i 2022.

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

Spørsmål til eier

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

2022 Opplyste arbeider :

Entre

4stk downlights + sensor

2stk stikk Elko plus

Gang

4stk downlights + smart dimmer

3stk stikk Elko plus

Sov

5stk downlights + smart dimmer

2stk stikk Elko plus

3stk USB stikk

Barnerom

4stk downlights + smart dimmer

4stk stikk Elko plus

3.5m LED strip + bryter

Bod

2stk downlights + smart sensor

1stk stikk VM

1stk stikk TT

2stk enkel stikk

Kjøkken

6stk downlights + dimmer

3stk stikk Elko plus

3stk stikk

1stk stikk stekeovn

1stk stikk oppvaskmaskin

1stk komfyrvakt

2 stk LED strip + smart bryter

1stk USB stikk

Stue

10stk downlights + smart dimmer

1stk lampe + smart dimmer

4stk stikk Elko plus

4stk stikk

1stk enkel stikk

1stk USB stikk

Terrasse

2stk stikk

1stk lampe + bryter

Bad

5stk downlights + smart dimmer

1stk speil + bryter

1stk stikk Elko plus

1stk el punkt under servant

Tilstandsrapport

1stk varmekabel + smart termostat

Sikringskap

1stk 25A jordfeilautomat

10stk 15A jordfeilautomat

2stk 40A lastbryter

1stk overspenningsvern

HYBEL

Bad

3stk downlights + smart dimmer

1stk speil + bryter

1stk stikk Elko plus

1stk el punkt under servant

1stk varmekabel + smart termostat

Kjøkken

6stk downlights + dimmer

2stk stikk Elko plus

2stk stikk

1stk stikk stekeovn

1stk stikk vaskemaskin

1stk komfyrvakt

1 stk LED strip + bryter

Stue

6stk downlights + smart dimmer

2stk stikk Elko plus

2stk enkel stikk

1stk antenne

Entre

2stk downlights + smart dimmer

Sikringskap

1stk 25A jordfeilautomat

5stk 15A jordfeilautomat

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

Ja Oppgradert anlegg i 2022.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utførende: Rett Elektro As.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

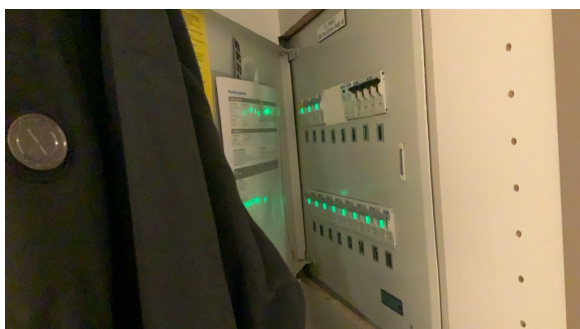
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



Hoveddel



Hybel

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	100	4		104	12
SUM	100	4			12
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Stue/kjøkken 2, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Gang	Bod i garasje	

Kommentar

Takhøyde ca 2,39M.

Bod i garasje ca 4,3m².

Parkeringsplass i felles garasje med lader for elbil.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Det samme gjelder eventuelle omtalte parkeringsplasser. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet til stuen samt nytt kjøkken med hybeldel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Samir El Abdellaoui	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	360		0	3122.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heimdalsgata 19

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG	984600305			Boulahloud Chahida, El- Abdellaoui Samir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

56

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År

2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Ja
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI3842>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør		Installasjon	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Anleggsnr.:	
Kontaktperson:	Tomas Oravec	Målernr.:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.	
Postnr/Sted:	0582 Oslo		
Telefon:	400 09 013		
E-post:	post@rettel.no		

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui
Adresse:	Heimdalsgata 19
Postnr/Sted:	0561 Oslo

Test av jordfeilbryter:

- 1) Trykk på testknappen
 - 2) Jordfeilbryteren kobler ut
 - 3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned
- Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:

Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

[illegible]

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	11221	Kundenummer:	15188

Fordelingsdata		Fordelingsdata	
Systemspenning(V)/Frekvens(Hz):	/	Forsynt fra:	
Fordelingssystem:		Inntakskabel:	, ,
Fasekobling:		Forankoblet vern:	
Maks belastning, Ib (A):			
Dimensjonerende °C min/max	/		

Fordeling og kortslutningsverdier		Jordingsannlegget	
Ik2 Maks:	0 kA	Jordelektrode, type:	
Ik3 Maks:	0 kA	Tilkoblingssted:	
Ik2 Min:	0 kA	Overgangsmotstand Ω :	
Ij Min:	0 kA	Everkets jord tilkoblet:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui
Kontaktperson:	Tomas Oravec	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Heimdalsgata 19
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0561 Oslo
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	samir.el-abdellaoui@sporveien.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	11221	Kundenummer:	15188
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui		
Adresse:	Heimdalsgata 19		
Postnr/Sted:	0561 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	TN
Arbeidsbeskrivelse:	LEIL Entre 4stk downlights + sensor 2stk stikk Elko plus Gang 4stk downlights + smart dimmer 3stk stikk Elko plus Sov 5stk downlights + smart dimmer 2stk stikk Elko plus 3stk USB stikk Barnerom 4stk downlights + smart dimmer 4stk stikk Elko plus 3.5m LED strip + bryter Bod 2stk downlights + smart sensor 1stk stikk VM 1stk stikk TT 2stk enkel stikk Kjøkken 6stk downlights + dimmer 3stk stikk Elko plus 3stk stikk 1stk stikk stekeovn 1stk stikk oppvaskmaskin 1stk komfyrvakt 2 stk LED strip + smart bryter 1stk USB stikk Stue 10stk downlights + smart dimmer 1stk lampe + smart dimmer 4stk stikk Elko plus 4stk stikk 1stk enkel stikk 1stk USB stikk Terrasse

	2stk stikk 1stk lampe + bryter Bad 5stk downlights + smart dimmer 1stk speil + bryter 1stk stikk Elko plus 1stk el punkt under servant 1stk varmekabel + smart termostat Sikringskap 1stk 25A jordfeilautomat 10stk 15A jordfeilautomat 2stk 40A lastbryter 1stk overspenningsvern HYBEL Bad 3stk downlights + smart dimmer 1stk speil + bryter 1stk stikk Elko plus 1stk el punkt under servant 1stk varmekabel + smart termostat Kjøkken 6stk downlights + dimmer 2stk stikk Elko plus 2stk stikk 1stk stikk stekeovn 1stk stikk vaskemaskin 1stk komfyrvakt 1 stk LED strip + bryter Stue 6stk downlights + smart dimmer 2stk stikk Elko plus 2stk enkel stikk 1stk antenne Entre 2stk downlights + smart dimmer Sikringskap 1stk 25A jordfeilautomat 5stk 15A jordfeilautomat
Kommentar:	
Annet (Beskriv norm):	2018
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

<i>Installatør/bemyndiget person</i>	
Navn:	Mohammad Farhan Ali
Dato:	2022-12-05
Signatur:	Elektronisk signert av Mohammad Farhan Ali. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

RINGEN RØRSERVICE AS



FDV

Forvaltning, drift og vedlikehold - Sanitær

Samir El-Abdellaoui

Heimdalsgata 19,

0561 Oslo.

Mob: 47662083

Versjon	Dato	Kommentar	Utarbeidet av
1.0	01.04.2022	Dokument etablert	Ringens Rørservice AS



1.	Orientering	
2.	Drift av våtrommet	
2.1	Rørlegger og sanitæranlegg	
3.	Vedlikehold av våtrommet	
3.1	Membran	
3.2	Rørlegger og sanitæranlegg	
4.	Dokumentasjon	
5.	Produkt- og leverandøroversikt	
5.1	Membran	
5.2	Rørlegger og snaitæranlegg	



1. Orientering

1.1 Ringen Rørservice AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av deres gamle bad.

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold. Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde	Firmanavn	Kontaktinformasjon:
Prosjektledelse	Ringen Rørservice AS	Nouri Tel: 41 22 52 75
Membran	Jørn Lagaard AS	Jørn Lagaard Tel: 98 64 54 86
Rørlegger	Ringen Rørservice AS	Nouri Tel: 41 22 52 75

**Beskrivelse av arbeidene:****Generelt**

Rørleggerarbeid i badet i leiligheten.

Nedenfor ser dere en oppsummering punktvis på utført arbeid.

Rørleggerarbeid og sanitæranlegg

- Demontering av utstyr og vannrør
- Plugge vannrør
- Nytt hovedsluk
- Hjelpesluk u/slukrist
- Legge nye rør fra hovedstoppekranen
- Legge rør-i-rør-system for dusj
- Legge rør-i-rør-system for servant
- Legge rør-i-rør-system for innebygget toalett
- Legge rør-i-rør-system for vaskemaskin
- Legge opp nytt avløp til servant over membran
- Legge opp nytt avløp for vaskemaskin over membran
- Levering og montering av Geberit Duofix 112cm høy innebygget susterne
- Levering og montering av Geberit Sigma 01 hvit betjeningsplate med dobbelspyling
- Levering og montering av Sanipex hvit fordelerskap for rør-i-rør system
- Montering og tilkobling av dusjdører, dusjbatteri, servantarmatur, speil- og servantskap og komplett toalett
- Oppsett av knagger, dorullholder etc. inntil 2 stk.



Membranarbeider

- Sveisemembran på gulv (underliggende)



2. Drift av våtrommet

2.1 Rørlegger og sanitæranlegg

Produkt	Beskrivelse
Dusjbatteri	Høyre ratt regulerer temperatur, rød knapp fungerer som skoldesperre.
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.
WC	Spyling av toalett betjenes med knappene som er plassert i trykk-platen over toalettet. Stor trykk-knapp gir full spylemengde, liten trykk-knapp gir redusert spylemengde.
Fordeler skap	Lekkasje på kaldt- og varmtvannsrør: I fordeler skapet samles alle kaldt- og varmtvannsrør. Rørene er lagt i egne varerør. Ved evt. lekkasje på vannførende rør vil lekkasjevann ledes til skapet, og herfra ledes i eget drenerør til gulv hvis fordeler er montert i tak vil vannet rennet rett ned på gulvet. Utløp er plassert ved siden av døra. Hvis lekkasje oppstår skal du stenge kranene i skapet. Kontakt deretter rørlegger snarest.

3. Vedlikehold av våtrommet

3.1 Membran

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelse i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Årlig



3.2 Rørlegger og sanitæranlegg

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Årlig
Dusjvegger	Tørkes av med gummi-nal.	Etter bruk
Dusjvegger	Rengjøring av dusjvegger Se produsentanvisning	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår

4. Dokumentasjon

Type	Beskrivelse
Elektriker	Samsvarserklæring for utført elektriskarbeid



5. Produkt- og leverandøroversikt

5.1 Membran

Produkt	Leverandør m/ kontaktinformasjon:
Smøremembran – (Type/Fabrikat) Optiform Membran 15 KG	Flisekompaniet Proffsenter Østensjøveien 9 0661, Oslo 22 88 47 10
Sveisemembran- Sarnafil G411	Protan Norge P.O. Box 420 Brakerøya NO-3002 Drammen Norway Tel: 32 22 16 00

5.2 Rørlegger og snaitæranlegg

Produkt	Leverandør m/ kontaktinformasjon:
Sluk Rør i rør system sanipex Avløp PP wafix Toaletttramme Geberit Betjenings plate Geberit Rør og deler	Heidenreich Haslevangen 14, 0579 Oslo



Mesterbrev



Mohamed El-Abdellaoui

født 15.07.1980 er den 30.03.2011

tildelt mesterbrev nr: 41388

*som
rørleggermester*

*Mesterbrevet godtgjør at innehaveren oppfyller de krav til utdanning og praksis som
forutsettes i lov om mesterbrev i håndverk og annen næring av 20.6.1986.*

Mesterbrevet gir løubeskyttet rett til bruk av tittelen mester når årsavgiften er betalt.

Mesterbrevnemnda

Oddbjørg A. Starrfelt
Oddbjørg A. Starrfelt
leder

RINGEN RØRSERVICE AS



FDV

Forvaltning, drift og vedlikehold - Sanitær

Samir El-Abdellaoui

Heimdalsgata 19,

0561 Oslo.

Mob: 47662083

Versjon	Dato	Kommentar	Utarbeidet av
1.0	01.04.2022	Dokument etablert	Ringens Rørservice AS



1.	Orientering	3
2.	Drift av våtrommet	6
2.1	Tømrer og snekker	6
2.2	Rørlegger og sanitæranlegg	6
3.	Vedlikehold av våtrommet	7
3.1	Membran.....	7
3.2	Tømrer og snekker	7
3.3	Rørlegger og sanitæranlegg	7
4.	Dokumentasjon	8
5.	Produkt- og leverandøroversikt	9
5.1	Tømrer og snekker	9
5.2	Membran.....	9
5.3	Rørlegger og snaitæranlegg	9
5.4	Ventilasjon.....	10



1. Orientering

1.1 Ringen Rørservice AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av deres gamle bad.

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold. Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde	Firmanavn	Kontaktinformasjon:
Prosjektledelse	Ringen Rørservice AS	Nouri Tel: 41 22 52 75
Tømrer og snekker	Ringen Rørservice AS	Stephen Tel: 41 22 52 75
Membran	Jørn Lagaard AS	Jørn Lagaard Tel: 98 64 54 86
Rørlegger	Ringen Rørservice AS	Nouri Tel: 41 22 52 75

**Beskrivelse av arbeidene:****Generelt**

- Nytt bad
- Nytt kjøkken installert
- Lekkasjestopper montert for tilknytning til vaskemaskin

Nedenfor ser dere en oppsummering punktvis på utført arbeid.

Snekker

Lekte tak
Gipse nytt tak
Sette opp OSB plater på alle vegger
Wedi våtromsplater på alle vegger
Smøremembran på skjøtene til Wedi våtromsplater
Bygge kasse til innebygget sisternen
Montere ny dør hvit med karm



Rørleggerarbeid og sanitæranlegg

Bad i hybel:

Demontering av utstyr og vannrør

Plugge vannrør

Nytt hovedsluk

Legge nye rør fra hovedstoppekranen

Legge rør-i-rør-system for dusj

Legge rør-i-rør-system for servant

Legge rør-i-rør-system for innebygget toalett

Legge rør-i-rør-system for vaskemaskin

Legge opp nytt avløp til servant

Legge opp nytt avløp for vaskemaskin

Levering og montering av Geberit Duofix 112cm høy innebygget systerne

Levering og montering av Geberit Sigma 01 hvit betjeningsplate med dobbelspyling

Levering og montering av Sanipex hvit fordelerskap for rør-i-rør system

Montering og tilkobling av dusjdører, dusjbatteri, servantarmatur, speil- og servantskap og komplett

Toalettoppsett av knagger, dorullholder etc. inntil 2 stk.

Montere utekran.

Kjøkken i Hybel:

Flyttet kjøkken fra soverom til kjøkken, tilkobling til soilrør med anborring.

Montere og tilkoble kjøkken med aquastop

Levere og montere lekassjestykker på kaldtvanns røret til kjøkken og vaskerom

Vaskerom:

Legge opp nytt opplegg for vaskemaskin og avløp

Membranarbeider

- Sveisemembran på gulv



2. Drift av våtrommet

2.1 Tømrer og snekker

Produkt	Beskrivelse
Dører og skap	Tørk av vannsøl. Alt trevirke påvirkes negativt av fuktighet.

2.2 Rørlegger og sanitæranlegg

Produkt	Beskrivelse
Dusjbatteri	Høyre ratt regulerer temperatur, rød knapp fungerer som skoldesperre.
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.
WC	Spyling av toalett betjenes med knappene som er plassert i trykk-platen over toalettet. Stor trykk-knapp gir full spylemengde, liten trykk-knapp gir redusert spylemengde.
Fordeler skap	Lekkasje på kaldt- og varmtvannsrør: I fordeler skapet samles alle kaldt- og varmtvannsrør. Rørene er lagt i egne varerør. Ved evt. lekkasje på vannførende rør vil lekkasjevann ledes til skapet, og herfra ledes i eget drenerør til gulv hvis fordeler er montert i tak vil vannet rennet rett ned på gulvet. Utløp er plassert ved siden av døra. Hvis lekkasje oppstår skal du stenge kranene i skapet. Kontakt deretter rørlegger snarest.



3. Vedlikehold av våtrommet

3.1 Membran

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelse i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Årlig

3.2 Tømrer og snekker

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Fugemasse	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelse i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Ved behov

3.3 Rørlegger og sanitæranlegg

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Årlig
Dusjvegger	Tørkes av med gummi-nal.	Etter bruk
Dusjvegger	Rengjøring av dusjvegger Se produsentanvisning	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår



3.4 Elektro

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Lysprodukter	NB! Les bruksanvisningen på lys armatur før skifte av lyspære/rør.	Ved behov

3.5 Ventilasjon

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Takventil	Rengjøring av takventil med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Anbefalt hvert halvår

3.6 Maler

Produkt	Beskrivelse	Hvor ofte
Listverk og takplater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Ved behov

4. Dokumentasjon

Type	Beskrivelse
Elektriker	Samsvarserklæring for utført elektriskarbeid



5. Produkt- og leverandøroversikt

5.1 Tømrer og snekker

Produkt	Leverandør m/ kontaktinformasjon:
Våtromsplater – (Type/Fabrikat)	Flisekompaniet Proffsenter
Wedi plater 12 mm	Østensjøveien 9
Smøremembran HA	0661 Oslo
	22 88 47 10
Tre produkter	Optimera Proffsenter
Gips 13 mm	Ulvenveien 92 C
	0581, Oslo
	948 24 560

5.2 Membran

Produkt	Leverandør m/ kontaktinformasjon:
Smøremembran – (Type/Fabrikat)	Flisekompaniet Proffsenter
Optiform Membran 15 KG	Østensjøveien 9
	0661, Oslo
	22 88 47 10
Sveisemembran- Sarnafil G411	Protan Norge
	P.O. Box 420 Brakerøya
	NO-3002 Drammen Norway
	Tel: 32 22 16 00



5.3 Rørlegger og snaitæranlegg

Produkt	Leverandør m/ kontaktinformasjon:
Sluk	
Rør i rør system sanipex	
Avløp PP wafix	Heidenreich
Toaletttramme Geberit	Haslevangen 14,
Betjenings plate Geberit	0579 Oslo
Rør og deler	



Mesterbrev



Mohamed El-Abdellaoui

født 15.07.1980 er den 30.03.2011

tildelt mesterbrev nr: 41388

*som
rørleggermester*

*Mesterbrevet godtgjør at innehaveren oppfyller de krav til utdanning og praksis som
forutsettes i lov om mesterbrev i håndverk og annen næring av 20.6.1986.*

Mesterbrevet gir loubeskyttet rett til bruk av tittelen mester når årsavgiften er betalt.

Mesterbrevenemnda

Oddbjørg A. Starrfelt
Oddbjørg A. Starrfelt
leder

GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Hybel Bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui
Kontaktperson:	Tomas Oravec	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Heimdalsgata 19
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0561 Oslo
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	samir.el-abdellaoui@sporveien.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	11221	Kundenummer:	15188
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui		
Adresse:	Heimdalsgata 19		
Postnr/Sted:	0561 Oslo		

El-nummer: 1036541

Merkeverdier

Typebetegnelse(r): XTREME

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 176.3 Ohm

Driftspenning: 230 V

Nom. effekt: 300 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 176

Før innstøpning: 176

Før tilkobling: 176

Dato/Underskrift: 2022-06-15 / Tomas Oravec

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon: 299

Før innstøpning: 299

Før tilkobling: 299

Dato/Underskrift: 2022-06-15 / Tomas Oravec

Montasjedybde: 5 cm

Antall elementer/matter installert: 1 stk

Innstallert/oppvarmet arel: 2,3 m2

Flateeffekt oppvarmet areal: 130,43 W/m2

Sikringstørrelse: 15 A

Utløsestrøm for jordfeilvern: ok < 30 mA

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☒ Jordet netting

☐ Annet (spesifiser)

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☐ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☐ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☒ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Bruksanvisning som grunnlag

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: Devi smart term

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☒ Ja ☐ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

Støper/Murer

Støpemasse benyttet:

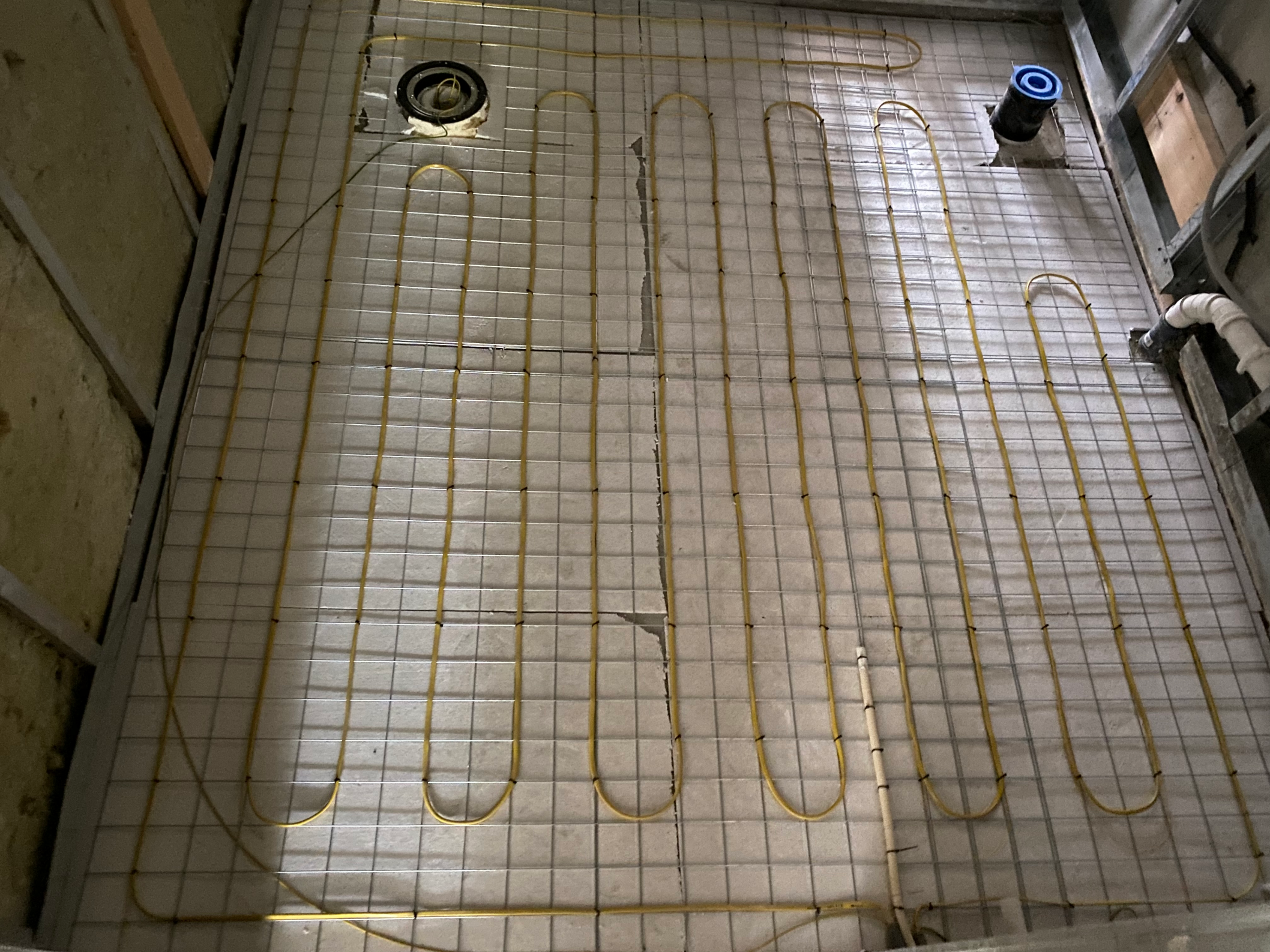
Støpetykkelse (ca): 0

Kontrollert av

Navn: Tomas Oravec

Dato: 2022-08-25

Signatur: Elektronisk signert av Tomas Oravec. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Leil Bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui
Kontaktperson:	Tomas Oravec	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Heimdalsgata 19
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0561 Oslo
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	samir.el-abdellaoui@sporveien.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	11221	Kundenummer:	15188
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Samir El-abdellaoui		
Adresse:	Heimdalsgata 19		
Postnr/Sted:	0561 Oslo		

El-nummer: 1036543

Merkeverdier

Typebetegnelse(r): XTREME

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 105.8 Ohm

Driftspenning: 230 V

Nom. effekt: 500 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 105

Før innstøpning: 105

Før tilkobling: 105

Dato/Underskrift: 2022-06-15 / Tomas Oravec

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon: 299

Før innstøpning: 299

Før tilkobling: 299

Dato/Underskrift: 2022-06-15 / Tomas Oravec

Montasjedybde: 5 cm

Antall elementer/matter installert: 1 stk

Innstallert/oppvarmet arel: 3,5 m2

Flateeffekt oppvarmet areal: 142,86 W/m2

Sikringstørrelse: 15 A

Utløsestrøm for jordfeilvern: ok < 30 mA

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☒ Jordet netting

☐ Annet (spesifiser)

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☐ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☐ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☒ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Bruksanvisning som grunnlag

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: Devi Smart term

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☒ Ja ☐ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

Støper/Murer

Støpemasse benyttet:

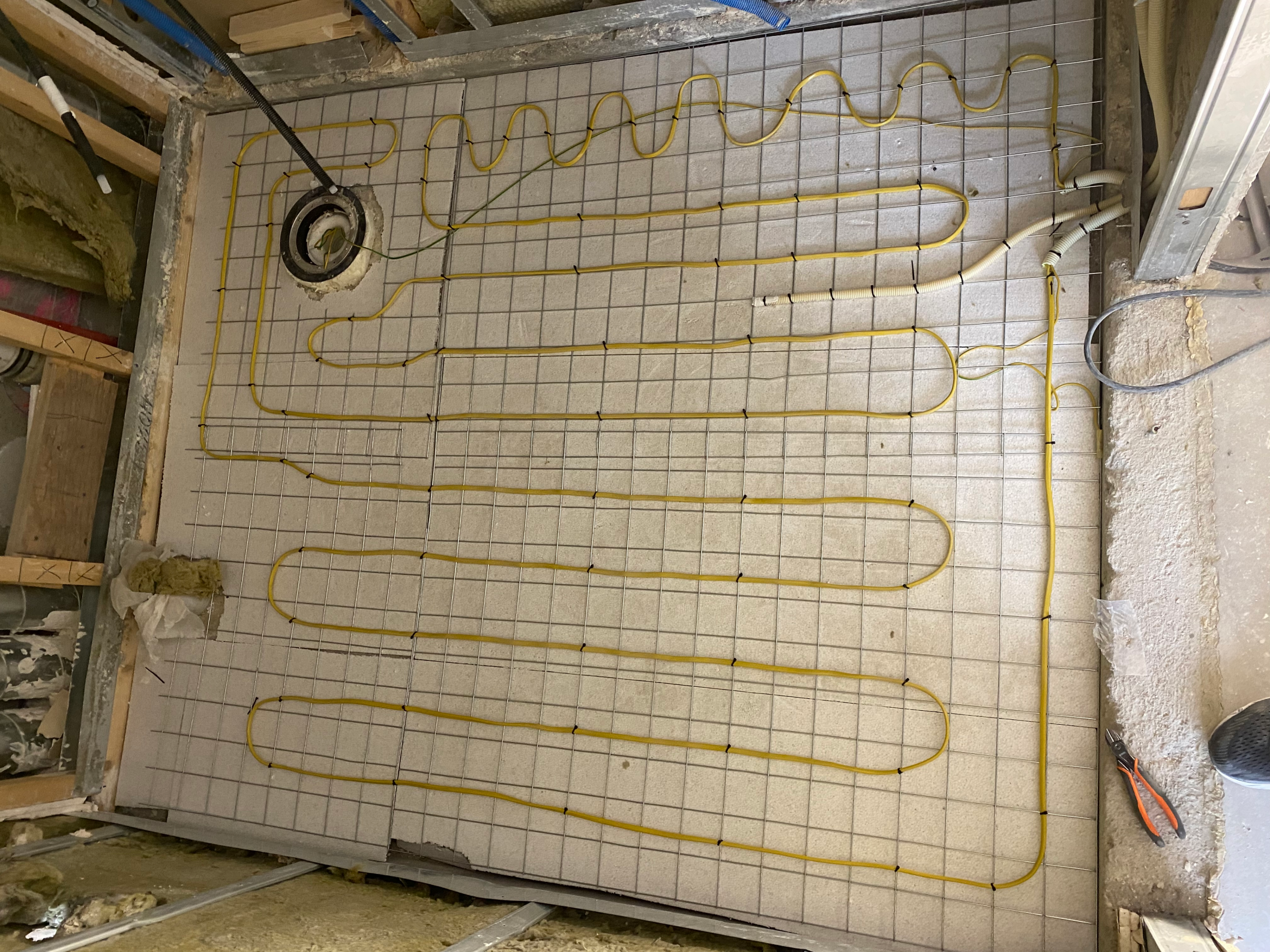
Støpetykkelse (ca): 0

Kontrollert av

Navn: Tomas Oravec

Dato: 2022-08-25

Signatur: Elektronisk signert av Tomas Oravec. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



skjekkliste toppmembran

Firma: MEMBRANLEGGEREN JØRN LAGAARD AS	Org.nr: 913295927
Adresse: Bjørnstadveien 84	Postnr/sted: 1404 SIGGERUD

Prosjekt: prosjektmal <i>RINGEN RørSERVICE AL</i>	BrNr:
Prosjektadresse: <i>HEIMDALSGT. 19, 6 ETG. BAD 1 OG 2</i>	grNr:

Sjekkpunkt	Sporbarhet til krav	Utført	Merknad	Kontroll
Har oppdragsgiver kontrollert fuktinnholdet i underlaget?		☒		
Er der gitt aksept for oppstart av kunden?		☒		
Sikring/HMS				
Personlig verne-/sikkerhetsutstyr i orden		☒		
Prosjektbeskrivelse fulgt		☒		
Billedokumentasjon tatt		☒		
Kontroll av underlagets tilstand (Fallforhold/ svanker, ujevnheter/ krater og høydeforskjeller)		☒		
Arbeider utført etter gjeldende spesifikasjoner		☒		
Kontrollert at sluk sitter fast og klemring er korrekt montert		☒		
Detaljer som rør-/ gjennomføringer kontrollert		☒		
Rydding av våtrommet		☒		
Kontroll av skjøter gjennomført		☒		
Vanntest av membran gjennomført		☒		
Mottaks- og materialkontroll				



Ingen skade på varene		☒		
Materialvalg				
Banemembran	PROTAN G 1,5mm	☒		
Casco Proff		☒		
Annet lim				
Dato:	27/6 22	Kontrollert av:	Jørn H. LAGAARD	
Vedlegg	Mm M. Mm			

Membranleggeren Jørn Lagaard A/S
Greverudveien 84
1404 Siggerud



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250125
Adresse	Heimdalsgata 19		
Postnr.	0561	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	81633267
Selger 1 Fornavn	Samir	Etternavn	El-Abdellaoui
Selger 2 Fornavn	Chahida	Etternavn	Boulahloud

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 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

Firmanavn

Ringen Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

To komplette, nye bad med nytt rør-i-rør-system, nye avløp, nye sluk og nye fordelerskap. I tillegg er det installert nye kjøkken både i hybeldelen og hoveddelen. 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Ringen Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Begge bad har nye toppsveisede membraner fra 2022

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger dokumentasjon fra Ringen Rørservice AS

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fukt i garasjen, har blitt utbedret av borettslaget

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 Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er funnet skjeggkre i fellesarealene samt i enkelte leiligheter. Hele blokken har blitt behandlet
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se punkt 5
11. 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
Firmanavn Vet ikke
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se punkt 5 ble utført i 2024/2025
12. 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 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Rett Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Komplette nytt skjult elektrisk anlegg med nye og ekstra sikringer, spotter, stikkontakter, varmekabler, dimmere m.m. Hele det elektriske anlegget, inkludert ledningsnettet, ble oppgradert i 2022..
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja det foreligger dokumentasjon fra Rett Elektro på hele jobben fra 2022, ink sluttkontroll.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. 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 Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 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 Kommentar
17. 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 Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Godkjent hybel.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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 Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er funnet skjeggkre i fellesarealene samt i enkelte leiligheter. Hele blokken har blitt behandlet.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Megleropplysninger

Boligselskap: LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 984600305
Andelseier: El-Abdellaoui, Samir
Medeier: Boulahloud, Chahida
Leilighetsnummer: 6005
Adresse: Heimdalsgata 19, 0561 OSLO
Andelsnummer: 56
Gnr. 230
Bnr. 360

Borettsinnskudd: Kr. 959 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81633267.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene økes med 3% fra 01.01.2025 B/L har 45 p.plasser i eget g.anlegg i kjelleren Opprettet 2 p.plasser for motorsykler. 05/09. Borettslaget deler innvendig gårdsrom med leieboligene i Urtegata. Kostnader til drift og vedl. av felles gårdsrom skal dekkes med 50 % på hver av partene. Se avtale. Borettslagets lån i Handelsbanken er et IN-lån og det gis adgang til nedbetaling 2 ganger pr. år. Henholdsvis ved låneforfall 20.5. og 20.11. Se regler for nedbetaling av IN-lån. Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Lakkegården. Dette består av en samleseksjon bolig (borettslaget), seksjon for barnehage (næring) og 1 næringsseksjon. Alle seksjoner skal bære sin del av fellesutgifter etter brøk. Fra 3 kvartal 2021 vil seksjon 2 (barnehagen) overføres til eget AS / Heimdalsgata 19-22 AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	83987149186
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	7 996 906,15
Innfrielsesdato:	01.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 686,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
OBOS Oppennet / RiksTV	238,00	
Garasje	75,00	
Oppvarming/varmtvann	1 979,00	
Eiendomsskatt		178,00 fra 01.09.2025 178,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	3 394,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 120,-
Fradragsberettigede kostnader:	22,-
Annen formue:	20 330,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	83987149186
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Carl Petter Gahre, e-post: cpgahre@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 616

LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 20:00 og lukker 14. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/616>

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 17:30 , Vahl skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Urede mulighet for individuell måling av forbruk av fjernvarme og varmtvann
7. Tilpasning av vedtekter for kortidsutleie og presisering av rutiner ved overlating av bruk
8. Sykkelparkering i garasjeanlegget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Petter Gahre er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jimmie Garcia og Jørgen Amandus Sundell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Større Vedlikehold.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret økes etter lønnsvekst fra SSB fra perioden 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 166 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 166 500

Sak 6

Urede mulighet for individuell måling av forbruk av fjernvarme og varmtvann

Forslag fremmet av:

Sebastian Brage Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere, inkludert meg selv, har opplevd at utgiftene til oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er høyere enn forventet, selv når man tar generell prisvekst i betraktning. Så vidt jeg forstår, er næringslokalenes forbruk skilt ut, mens beboernes forbruk fordeles etter en fordelingsnøkkel og ikke individuelt.

Erfaringer fra andre borettslag viser at individuell energimåling kan gi betydelige besparelser, da hver beboer blir ansvarlig for sitt eget forbruk. For eksempel reduserte Josefines gate 246 sitt fjernvarmeforbruk med 40 % etter innføring av individuell måling, mens borettslaget i Sigrid Undset vei 1–5 har rapportert lavere totalkostnader etter et tilsvarende tiltak.

I en rapport fra 2024 peker Norges vassdrags- og energidirektorat på at individuell måling ikke bare reduserer totalkostnadene, men også oppleves som mer rettferdig av beboerne og gir et lavere klimaavtrykk. Det ser

ut til at vi har separate inntak med individuelle stoppekraner, noe som kan gjøre en slik løsning praktisk gjennomførbart i vårt borettslag.

Forslag til vedtak

Styret undersøker kostnader og muligheter for individuell måling av fjernvarme og varmtvann i borettslaget, og presenterer resultatene av dette arbeidet på eller innen neste generalforsamling.

Sak 7

Tilpasning av vedtekter for kortidsutleie og presisering av rutiner ved overlating av bruk

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

4-2 Overlating av bruk

(1) Der det er krav til styrets godkjenning for å overlate bruke av boligen til andre, skal dette skje elektronisk på Vibbo. Registrer vedkommende under «Min bolig», og avvent styrets godkjenning. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig søknad til styret.

Styrets avgjørelse på søknad blir administrert i Vibbo og godkjenning skjer der. Unntatt til andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, der svar blir gitt i fysisk, skriftlig brev til andelseier.

Styret skal svare ut søknader om overlating av bruken av boligen innen en måned. Søknader som ikke er besvart av styret innen en måned skal regnes som godkjent, jf. borettslagsloven § 5-7.

(2) Andelseiere har rett til å overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Andelseier må underrette styret elektronisk ved registrering på Vibbo om hvem som til enhver tid er bruker av boligen. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig beskjed til styret.

(3) Ut over overlating etter andre punkt kan ikke andelseieren uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Etter søknad etter punkt 1 kan styret godkjenne at andelseieren overlater bruken av hele boligen dersom:

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

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

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning jf. borettslagsloven § 5-4. Andelseier må registrere andre beboere i Vibbo.

(5) Leilighetene 2004, 2005, 3004, 3005, 4004, 4005, 5004, 5005, 6004 og 6005 inneholder en utleieenhet som vedkommende andelseier kan overlate bruken uten søknad til borettslaget.

Andelseier skal underrette styret ved endret overlating av bruken av utleieenheten, Andelseier må underrette styret ved å registrere beboere i utleieenheten i Vibbo. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig beskjed til styret.

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

(7) Andelseiers plikter består i sin helhet selv om bruken av boligen er overlatt til andre, jf. borettslagsloven § 5-8. Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene betales og pliktig vedlikehold gjennomføres. Andelseier er også ansvarlig for at den bruken av boligen er overlatt til respekterer borettslagets husordensregler. Ved overlating av bruken av boligen til andre skal andelseieren orientere styret om hvor han kan kontaktes med oppdatert kontaktinformasjon i Vibbo. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig beskjed til styret.

(8) Borettslagets kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk skal dekkes av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om endring i vedtekten 4-2.

Sak 8

Sykkelparkering i garasjeanlegget

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å opprette seks sykkelparkeringer i garasjeanlegget.

Sykkelparkeringene vil måles opp og merkes med plasser på størrelse 220 cm lengde og 70 cm bredde. Det vil bores veggheng for å kunne låse syklene. Plassene nummereres i fortsettelsen av nummerserie for mc-plassene.

Sykkelparkeringene kan leies for 300 kr pr mnd. Søknader sendes til styret, som beslutter. Det er førstemann til mølla.

2 plasser på veggen, på motsatt side av inngang til oppgang 23 på hver side av brannslukningsapparat på vegg.

2 plasser innerst inne retning oppgang 23 på endevegg.

2 plasser innerst inne retning oppgang 19 på endevegg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget som beskrevet

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Forretningsførers kommentar: Sittende medlem av årets valgkomite Samir El-Abdellaoui har stilt seg til disposisjon til borettslagets valg av styremedlem.

Vurderingen av kandidaturet er vurdert og besluttet av valgkomite medlem Håkon Skaadel.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Petter Gahre

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Camilla Bergkvist
- Samir El-Abdellaoui
- Sebastian Brage Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astri Skjeshol
- Karl Simenstad

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Håkon Skaadel
- Samir El-Abdellaoui.

Vedlegg

1. Innstilling til styreverv i Lakkegården Borettslag.pdf

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arne Riiber

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Carl Petter Gahre
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i Lakkegården borettslag

Styret har hatt 10 styremøter iløpet av 2024 i tillegg til regnskapsmøte med OBOS og sameiet Lakkegården. I tillegg kommuniserer styret ukentlig på epost, telefon eller korte møter for avklaringer og oppgavefordelinger. De ulike styrerepresentantene har videre dialog og samarbeid med ulike tjenesteleverandører basert på de oppgavene som skal løses. En representant fra styret er representert i borettslaget når befaringer krever det.

På styremøtene så oppdaterer vi hverandre iht. fremdrift på oppgaver, fordeler nye oppgaver som har kommet opp siden siste styremøte, beslutter på saker som krever det samt diskuterer forslag til forbedringer av ulik karakter. Årshjulet er en del av hva styret forholder oss til året rundt, men utgjør bare en liten del av det styret faktisk gjennomfører i daglig drift.

Finansiell situasjon

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

I oktober kommuniserte styret at ut fra en helhetsvurdering og etter råd fra forretningsfører, så økte felleskostnadene med 3% fra 1 januar 2025.

Det er et mål om å holde om lag 10% bufferkapital – gjennom året har vi benyttet deler av denne bufferen til å sette opp nytt gjerde, ny inngangsdør i nr 21 og fikse problemer i kjelleren tilknyttet betongkvalitet og vanninntrengning i bodområde.

Forsikring

Styret håndtert et mindre antall forsikringssaker i løpet av siste året. Noen saker tar dog lengre tid enn andre, men stort sett har det løst seg fint.

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

Vedlikehold og oppgradering

I løpet av året har vi gjennomført betongarbeid i kjelleren for å hindre vanninntrengning i boder samt å sikre at kvaliteten i betongen i kjelleren holder seg over tid. Arbeidet som har blitt utført er vurdert til å ha vært iht formålet og vi har fått stoppet lekkasjer i berørte bodområder.

Vi har fått ny dør i nr 21 og det oppleves som at problemene med at døren ikke lukkes automatisk, nå ikke lenger er en utfordring.

I løpet av høsten har vi fått satt opp nytt gjerde mellom eiendommene som vender mot Urtegata samt at gjerdet har fått en ny utforming som hindre direkte innsyn til hjørneleiligheten i nr 23. Dette arbeidet er det styret i Lakkegården borettslag som har drevet iht fremdrift, vurdering av leverandører, bestillinger og gjennomføring for øvrig. Utgiftene har blitt delt med Boligbygg/Oslo Kommune.

Nassau port har justert garasjeporten iht lukketid. Dette er et enkelt tiltak for å ta ned risikoen for at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget.

I løpt av året har vi hatt elektrikerarbeid utført for å skifte lamper i fellesområdet og videre for 2025 så vil nødlampene / lampene for rømningsvei i fellesarealene skiftes.

Det har vært hendelser tilknyttet heis som har blitt tatt tak i fortløpende. Enkle vedlikeholdsgrep er satt inn for å ta ned risikoen som hindrer kontinuerlig drift. Styret opplever at det er en bedring.

Styret har kontinuerlig vurdering av vedlikeholdsbehov og ser ulike tiltak opp mot rom for investering/tiltak.

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

Styret har gjennom 2024 manuelt lest av forbruk av varmtvann og fjernvarme for næringsdelen. Dette krever tilstedeværelse av styret ved hvert månedsskifte, men er en billigere løsning for borettslaget en digital avlesning. Første avregning mot næringsdelen blir i 2 kvartal 2024 på sameiermøte med borettslaget og næringsdelene. Ved avregningen i 2024 ser vi at innføringen av målere har vært positivt iht fordeling av kostnader mellom borettslaget og næringsdelen, men effekten vurderes til å være mindre enn forventet.

Hagegruppen har en dedikert ildsjel som steller blomsterbed og hagen for oss, det er et veldig hyggelig bidrag for fellesskapet. Over tid har vi nå fått en veldig pen og opparbeidet bakgård med mindre investeringer. Dette arbeidet har vært et stort bidrag iht hvordan bakgården vår fremstår nå. Arbeidet vil fortsette i 2025 og midler tilknyttet nye planter, jord, bark, utstyr og lignende tas fortløpende.

Internett og TV

Overgang fra Telia til OBOS Open Net / RiksTv har stabilisert seg gjennom året og utfordringer som styret er kjent med er færre.

Sikkerhet i borettslaget

I løpet av året har vi måtte oppdatere software for løsningen vi har for kamera i kjelleren og i portrommet. Vi vil i løpet av 2025 vurdere om vi har behov for videre oppgradering av løsningen.

Vi har i løpet av året hatt episoder med uvedkommende som har tatt seg inn i anlegget med uærlige hensikter. Dette har medført at boder har blitt brutt opp og sykler har blitt stjålet. Vi har også hatt en episode hvor uvedkommende har tatt seg inn i oppganger og fjernet lås til EL skap i 8 etasje for nr 19.

Samarbeid med OBOS

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

Det er et behov for å gå opp hvilke kostnader som skal være gjenstand for fordeling mellom næringsdelen og borettslaget. Hvilke kostnadsposter som skal være gjenstand for avregning er regulert av vedtektene i sameiet mellom Lakkegården borettslag og næringsdelene. Kostnadspostene som inngår i avregningen bærer preg av å være satt på et tidspunkt hvor bygget var helt nytt, og var nok riktig på det tidspunktet. Men nå påløper det trolig kostnader fremover som naturlig vil favne alle deler av sameiet, og for å sikre at vi har full kontroll på kostnadsfordelingen, så vil styret melde opp en sak til sameiet hvor vi skal bli enige om nytt grunnlag for fordeling. Inntil videre så vil styret sikre at postene som ikke favnes i dag automatisk, blir likevel med i grunnlaget som enkeltposter i fordelingen etter avtale med de andre sameierne. Likevel er det viktig å få oppdatert vedtektene slik at vi ikke løper en operasjonell risiko for å glemme store kostnadsposter som må fordeles på alle partene.

Samarbeid med barnehage

Styret har mottatt henvendelse fra barnehagen i 2024, hvor barnehagen ønsker å ha porten stående oppe konstant i en periode på morgenen og på ettermiddagen. Videre at alle foreldrene som henter og bringer skal ha tilgang til porten via Unloc appen. Styret har avslått denne henvendelsen fra barnehagen på bakgrunn av sikkerhet og forvaltning. Av sikkerhetsmessige grunner så er det for å ikke legge til rette for at uvedkommende kan ta seg inn i bakgården hvor syklene står parkert eller legge til rette for å ta seg videre inn i oppgaver. Videre deling av nøkler til en så stor andel besøkende/foreldre, blir vanskelig å forvalte iht å vite når nøklene

skal opphøre. Videre er det vanskelig å argumentere for at en så stor mengde, skal ha tilgang til borettslaget bakgård generelt sett.

Generelt

Styret vil i kommende periode vurdere å få en oppdatering på vedlikeholdsplanen fra en profesjonell aktør. Det som er mest kritisk er å få en vurdering av kvaliteten på taket, slik at vi kan legge en plan for eventuell avsetning for oppgradering, og videre vurdere om vi skal gjennomføre større arbeid samtidig. En slik vurdering er nødvendig for at generalforsamlingen har nok informasjon til å kunne ta videre beslutninger.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		993 254	689 327
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 258 806	2 650 592
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-832 083	-889 934
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-367 182	-1 454 416
Innsk. øremerk. bankkto		-4 138	-2 314
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		55 403	303 928
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 048 658	993 254

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 387 144	1 336 107
Kortsiktig gjeld	-338 487	-342 853
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 048 657	993 254

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 403 367	1 458 213	1 418 244	1 401 588
Innkrevde felleskostnader	2	3 820 802	3 994 668	3 772 756	3 841 412
Ladeinntekter EL-bil		43 152	36 777	0	40 000
Andre inntekter	3	196 042	189 489	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 463 363	5 679 147	5 311 000	5 403 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 124	-22 654	-22 137	-22 000
Styrehonorar	5	-164 000	-157 000	-157 000	-164 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 000	0	9 000
Andre honorarer		0	-3 665	0	0
Forretningsførerhonorar		-135 755	-128 920	-136 655	-143 000
Konsulenthonorar	7	-18 321	-27 875	-15 000	-15 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-876 534	-613 995	-500 000	-750 000
Forsikringer		-431 242	-395 104	-434 614	-522 000
Kommunale avgifter	9	-849 785	-773 591	-778 071	-881 000
Energi/fyring	10	-1 006 074	-1 097 767	-893 000	-919 790
TV-anlegg/bredbånd		-199 254	-423 742	-207 000	-207 000
Andre driftskostnader	11	-338 903	-299 387	-300 000	-309 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 065 793	-3 966 499	-3 458 477	-3 956 790
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 397 571	1 712 648	1 852 523	1 446 210
Innbetalt andel fellesgjeld		367 182	1 454 416	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 764 753	3 167 064	1 852 523	1 446 210
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 621	51 952	0	0
Finanskostnader	13	-571 567	-568 425	-605 000	-525 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-505 946	-516 472	-605 000	-525 000
ÅRSRESULTAT		1 258 806	2 650 592	1 247 523	921 210
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 258 806	2 650 592		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	152 050 000	152 050 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		128 529	109 261
SUM ANLEGGSMIDLER		152 178 530	152 159 262
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		25 281	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 347	3 254
Andre kortsiktige fordringer	16	59 326	70 089
Driftskonto OBOS-banken		570 089	350 812
Driftskonto OBOS-banken II		350 000	400 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 832
Sparekonto OBOS-banken		379 102	510 120
SUM OMLØPSMIDLER		1 387 144	1 336 107
SUM EIENDELER		153 565 674	153 495 369
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Annen egenkapital	17	98 302 418	97 043 611
SUM EGENKAPITAL		98 309 318	97 050 511
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 188 074	10 387 339
Borettsinnskudd	19	45 608 100	45 608 100
Avsetning bomiljøtiltak	20	121 696	106 566
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 917 870	56 102 005
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		223 366	222 924
Skyldige offentlige avgifter		0	2 349
Påløpte renter		44 286	49 044
Påløpte avdrag		70 834	67 719
Annen kortsiktig gjeld		0	816
SUM KORTSIKTIG GJELD		338 487	342 853

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	153 565 674	153 495 369
---------------------------------	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	152 043 100	152 043 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Lakkegården Borettslag

Carl Petter Gahre

Hallvard Øren

Anne Camilla Bergkvist

Arne Riiber

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 316 816
Oppvarming/varmtvann	1 202 448
TV og internett	197 270
Eiendomsskatt	56 568
Garasjeleie	55 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 403 106
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	261
Overført til kapitalkostnader	-1 403 367
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 828 602

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 820 802

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning for seksjon 2 og 3	196 042
SUM ANDRE INNTEKTER	196 042

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 124
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 124

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 164 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 922, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 259
SUM KONSULENTHONORAR	-18 321

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 887
Drift/vedlikehold VVS	-42 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 755
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 909
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 786
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-347 339
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-8 840
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-876 534

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 603
Vann- og avløpsavgift	-524 188
Renovasjonsavgift	-268 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-849 785

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 745
Fjernvarme	-901 328
SUM ENERGI / FYRING	-1 006 074

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 145
Container	-27 057
Driftsmateriell	-1 171
Vaktmestertjenester	-122 650
Vakthold	-45 866
Renhold ved firmaer	-96 698
Snørydding	-14 580
Andre fremmede tjenester	-1 527
Trykksaker	-3 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 922
Andre kontorkostnader	-4 086
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 473
Velferds kostnader	-14 128
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 903

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 524
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 120
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 977
SUM FINANSINNTEKTER	65 621

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-571 284
Andre rentekostnader	-283
SUM FINANSKOSTNADER	-571 567

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2005	152 050 000
SUM BYGNINGER	152 050 000

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.230/bnr.360

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Kostpris	133 096
Avskrevet tidligere	-133 095
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 783
Seksjon 2 og 3	55 943
Andre kortsiktige fordringer	600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 326

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	80 323 031
Egenkapital fra IN tidligere år	70 071 349
Egenkapital fra IN 2024	367 182
Reduksjon EK fra IN	-52 459 144
SUM ANNEN EGENKAPITAL	98 302 418

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2003

-106 435 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

25 976 312

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

832 083

Nedbetalt tidligere, IN

70 071 349

Nedbetalt i år, IN

367 182

-9 188 074

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-9 188 074****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003

-45 608 100

SUM BORETTSINNSKUDD**-45 608 100****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-121 696

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-121 696****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

45 608 100

Pantelån

9 188 074

Påløpte avdrag

70 834

Beregnete IN-forpliktelser

17 979 387

TOTALT**72 846 395**

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

Bygninger

152 050 000

TOTALT**152 050 000**

Til generalforsamlingen i Lakkegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lakkegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Større vedlikehold / investeringer utført siste årene:

År	Tema	Omfang
2024	Betongarbeid	Felles
2024	Ny dør	Oppgang 21
2024	Nytt gjerde	Felles
2023	Bytte transformator brannvifte	Felles
2022	Bakgård	Felles
2021	Viftebytte Energima	Felles
2021/22	Spyling av rør	Nr 23 Utsatte boenehter
2021	Brannsentral	Felles
2021	Installasjon LED med sensor	Søppelrom felles
2021	Betongundersøkelse	Felles
2020	Garasjeport	Felles
2020	Sikring i garasjeanlegg	Utsatte områder
2020	Maling av port	Felles
2020	Installasjon av kamera – garasje	Felles
2020	Bytte av brenner – drift	Felles
2020	Bytte av lamper fellesareal	Felles
2019	EL-bil ladere	Enkelte garasjeplasser
2018	Utsifting av stoppekraner	I alle leilighetene
	Kameraovervåking	I garasjeanlegget
2016	Utsifting av lysarmatur	på fellesarealene. Maling av 1. og 2. etg. fellesarealer.
2015	Utsifting av terrasser	på underliggende tak. Nr 19-21-23

Innstilling til styreverv

Følgene har meldt interesse for å stille til styreverv:

Stiller til gjenvalg:

Anne Camilla Bergkvist: Anne Camilla stiller til gjenvalg som styremedlem. Anne Camilla har lang erfaring med styreverv og lang fartstid i styret til Lakkegården boretslag. Hun opprettholder også en viktig skjønnsbalansen som eneste kvinne i styre.

Stiller til styreverv:

Sebastian Brage Hansen: Sebastian er nyinnflyttet i Lakkegården og stiller til styreverv. Sebastian har ca. 12 års erfaring med styreverv fra tidligere boretslag, som leder, medlem eller vara.

Samir El-Abdellaoui: Samir har bodd lenge i boretslaget og har vist stort engasjement gjennom å delta på dugnader og bidrar til å løfte miljøet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.25

Selskapsnummer: 616 Selskapsnavn: LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Carl Petter Gahre er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jimmie Garcia og Jørgen Amandus Sundell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 166 500

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Urede mulighet for individuell måling av forbruk av fjernvarme og varmtvann

Styret undersøker kostnader og muligheter for individuell måling av fjernvarme og varmtvann i borettslaget, og presenterer resultatene av dette arbeidet på eller innen neste generalforsamling.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Tilpasning av vedtekter for kortidsutleie og presisering av rutiner ved overlating av bruk

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om endring i vedtekten 4-2.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Sykkelparkering i garasjeanlegget

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget som beskrevet

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Carl Petter Gahre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anne Camilla Bergkvist
- ☐ Samir El-Abdellaoui
- ☐ Sebastian Brage Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Astri Skjeshol
- ☐ Karl Simenstad

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- ☐ Håkon Skaadel
- ☐ Samir El-Abdellaoui.

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Arne Riiber

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Carl Petter Gahre



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984600305

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 20:00 til 14. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2025, Vahl skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Petter Gahre er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jimmie Garcia og Jørgen Amandus Sundell er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret økes etter lønnsvekst fra SSB fra perioden 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 166 500.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 166 500

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Urede mulighet for individuell måling av forbruk av fjernvarme og varmtvann

Fremmet av: Sebastian Brage Hansen

Flere beboere, inkludert meg selv, har opplevd at utgiftene til oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er høyere enn forventet, selv når man tar generell prisvekst i betraktning. Så vidt jeg forstår, er næringslokalenes forbruk skilt ut, mens beboernes forbruk fordeles etter en fordelingsnøkkel og ikke individuelt.

Erfaringer fra andre borettslag viser at individuell energimåling kan gi betydelige besparelser, da hver beboer blir ansvarlig for sitt eget forbruk. For eksempel reduserte Josefines gate 246 sitt fjernvarmeforbruk med 40 % etter innføring av individuell måling, mens borettslaget i Sigrid Undset vei 1–5 har rapportert lavere totalkostnader etter et tilsvarende tiltak.

I en rapport fra 2024 peker Norges vassdrags- og energidirektorat på at individuell måling ikke bare reduserer totalkostnadene, men også oppleves som mer rettferdig av beboerne og gir et lavere klimaavtrykk. Det ser ut til at vi har separate inntak med individuelle stoppekraner, noe som kan gjøre en slik løsning praktisk gjennomførbar i vårt borettslag.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker kostnader og muligheter for individuell måling av fjernvarme og varmtvann i borettslaget, og presenterer resultatene av dette arbeidet på eller innen neste generalforsamling.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Tilpasning av vedtekter for kortidsutleie og presisering av rutiner ved overlating av bruk

Fremmet av: Styret

4-2 Overlating av bruk

(1) Der det er krav til styrets godkjenning for å overlate bruke av boligen til andre, skal dette skje elektronisk på Vibbo. Registrer vedkommende under «Min bolig», og avvent styrets godkjenning. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig søknad til styret.

Styrets avgjørelse på søknad blir administrert i Vibbo og godkjenning skjer der. Unntatt til andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, der svar blir gitt i fysisk, skriftlig brev til andelseier.

Styret skal svare ut søknader om overlating av bruken av boligen innen en måned. Søknader som ikke er besvart av styret innen en måned skal regnes som godkjent, jf. borettslagsloven § 5-7.

(2) Andelseiere har rett til å overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Andelseier må underrette styret elektronisk ved registrering på Vibbo om hvem som til enhver tid er bruker av boligen. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig beskjed til styret.

(3) Ut over overlating etter andre punkt kan ikke andelseieren uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Etter søknad etter punkt 1 kan styret godkjenne at andelseieren overlater bruken av hele boligen dersom:

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

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

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning jf. borettslagsloven § 5-4. Andelseier må registrere andre beboere i Vibbo.

(5) Leilighetene 2004, 2005, 3004, 3005, 4004, 4005, 5004, 5005, 6004 og 6005 inneholder en utleieenhet som vedkommende andelseier kan overlate bruken uten søknad til borettslaget.

Andelseier skal underrette styret ved endret overlating av bruken av utleieenheten, Andelseier må underrette styret ved å registrere beboere i utleieenheten i Vibbo. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig beskjed til styret.

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

(7) Andelseiers plikter består i sin helhet selv om bruken av boligen er overlatt til andre, jf. borettslagsloven § 5-8. Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene betales og pliktig vedlikehold gjennomføres. Andelseier er også ansvarlig for at den bruken av boligen er overlatt til respekterer borettslagets husordensregler. Ved overlating av bruken av boligen til andre skal andelseieren orientere styret om hvor han kan kontaktes med oppdatert kontaktinformasjon i Vibbo. For andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon må andelseier overlevere skriftlig beskjed til styret.

(8) Borettslagets kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk skal dekkes av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om endring i vedtekten 4-2.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Sykkelparkering i garasjeanlegget

Fremmet av: Styret

Styret foreslår å opprette seks sykkelparkeringer i garasjeanlegget.

Sykkelparkeringene vil måles opp og merkes med plasser på størrelse 220 cm lengde og 70 cm bredde. Det vil bores veggheng for å kunne låse syklene. Plassene nummereres i fortsettelsen av nummerserie for mc-plassene.

Sykkelparkeringene kan leies for 300 kr pr mnd. Søknader sendes til styret, som beslutter. Det er førstemann til mølla.

2 plasser på vegg, på motsatt side av inngang til oppgang 23 på hver side av brannslukningsapparat på vegg.

2 plasser innerst inne retning oppgang 23 på endevegg.

2 plasser innerst inne retning oppgang 19 på endevegg.

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 9

Antall stemmer mot saken: 27

Antall blanke stemmer: 5

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget som beskrevet

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Som forslag 1, men leiesum settes til kr 100 pr mnd pr plass.

Antall stemmer for vedtak 1: 9

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall blanke stemmer: 5

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Forretningsførers kommentar: Sittende medlem av årets valgkomite Samir El-Abdellaoui har stilt seg til disposisjon til borettslagets valg av styremedlem.

Vurderingen av kandidaturet er vurdert og besluttet av valgkomite medlem Håkon Skaadel.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Carl Petter Gahre (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Carl Petter Gahre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Camilla Bergkvist (32 stemmer)

Samir El-Abdellaoui (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Camilla Bergkvist

Samir El-Abdellaoui

Sebastian Brage Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karl Simenstad (35 stemmer)

Astri Skjeshol (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karl Simenstad

Astri Skjeshol

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Samir El-Abdellaoui. (32 stemmer)

Håkon Skaadel (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Samir El-Abdellaoui.

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Riiber (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Riiber

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Carl Petter Gahre (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Carl Petter Gahre

HUSORDENSREGLER FOR

LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

Det skal være ro i bakgården etter kl. 20.00.

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

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

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

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

§ 4 Kjøring og parkering

Kjøring på området må foregå i gangfart.

Parkering skal skje på anviste plasser.

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

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

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Søppel

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

§ 8 Rømningsveier

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

§ 9 Bygning

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

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

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

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

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

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Vedtekter

for Lakkegården borettslag, org nr: 984 600 305

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

Med borettslag menes Lakkegården. Med boligbyggelag menes OBOS

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Garasjeplasser

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Kopi

Dato: **26 MAY 2004**

Deres ref:

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

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass: HEIMDAL G. 19 - 23

Eiendom: 230/360/0/0

Tiltakshaver: OBOS Egne Hjem

Adresse: Hammersbor Torg 1, 0129 OSLO

Søker: Arkitektskap AS

Adresse: Seildukdgata 25, 0553 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
for avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Ansvarlig søker, Tiltakshaver

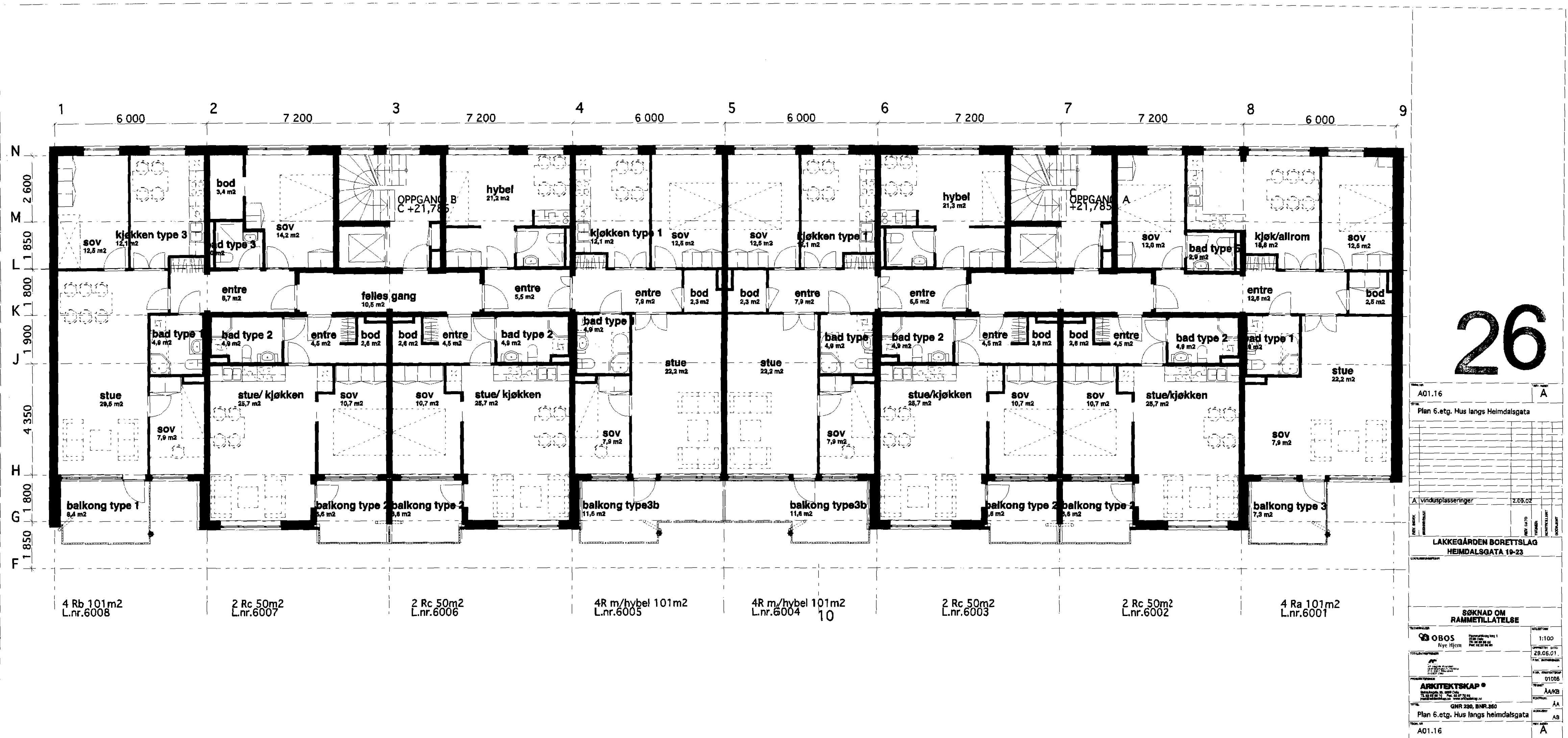


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Nabolagsprofil

Heimdalsgata 19 - Nabolaget Grønland/Urtehaven - vurdert av 356 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Hausmanns bru	4 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.3 km	
Heimdalsgata	5 min
Linje 17	
0.4 km	
Grønland	7 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
0.6 km	
Oslo S/Bussterminal	10 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	
0.9 km	
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	
1.1 km	

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	3 min
199 elever, 13 klasser	
0.2 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	7 min
437 elever, 22 klasser	
0.6 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	8 min
351 elever, 17 klasser	
0.6 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	11 min
429 elever, 30 klasser	
0.9 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min
616 elever, 46 klasser	
1.6 km	
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole	12 min
576 elever	
1 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 66/100



Naboskapet

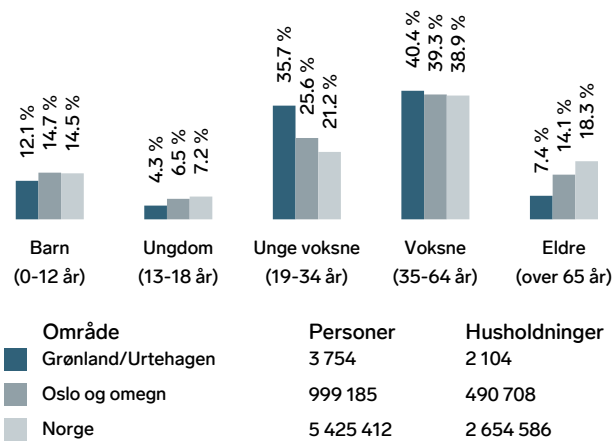
Høflige 57/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata	3 min
Søndagsåpent	
0.2 km	
Bunnpris Urtekvartalet	3 min
Søndagsåpent	
0.2 km	



Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

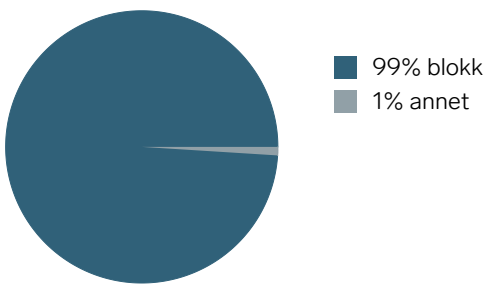
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

 Rudolf Nilsens plass Ballspill	2 min  0.1 km
 Hangar'n idrettshall Aktivitetshall	2 min  0.1 km
 Harald's Gym	5 min 
 Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min 

Boligmasse



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

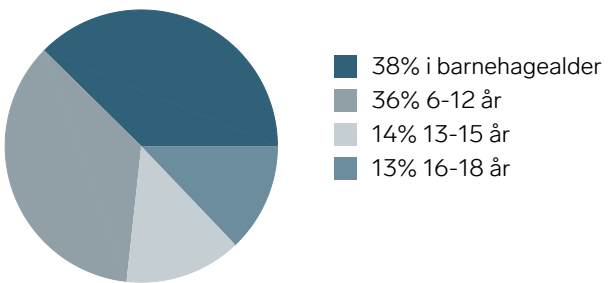
Sitat fra en lokalkjent



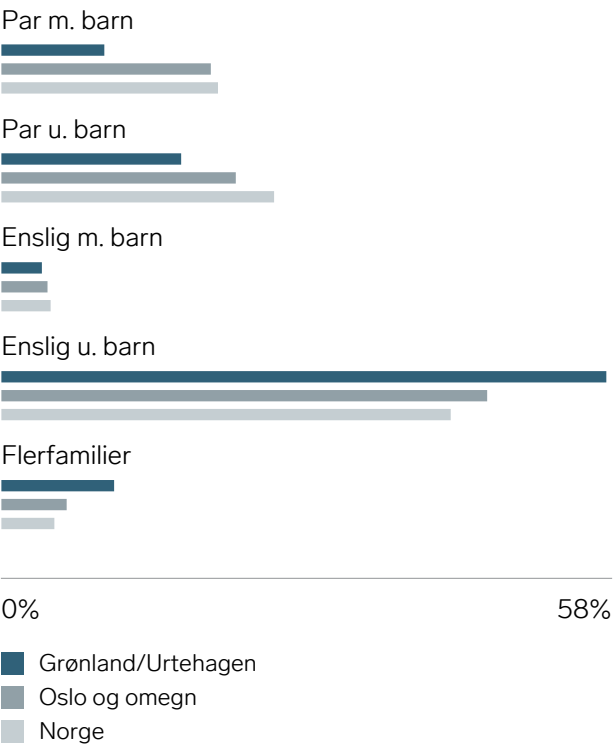
Varer/Tjenester

 Grønland Basar	6 min 
 Apotek 1 Grønland	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

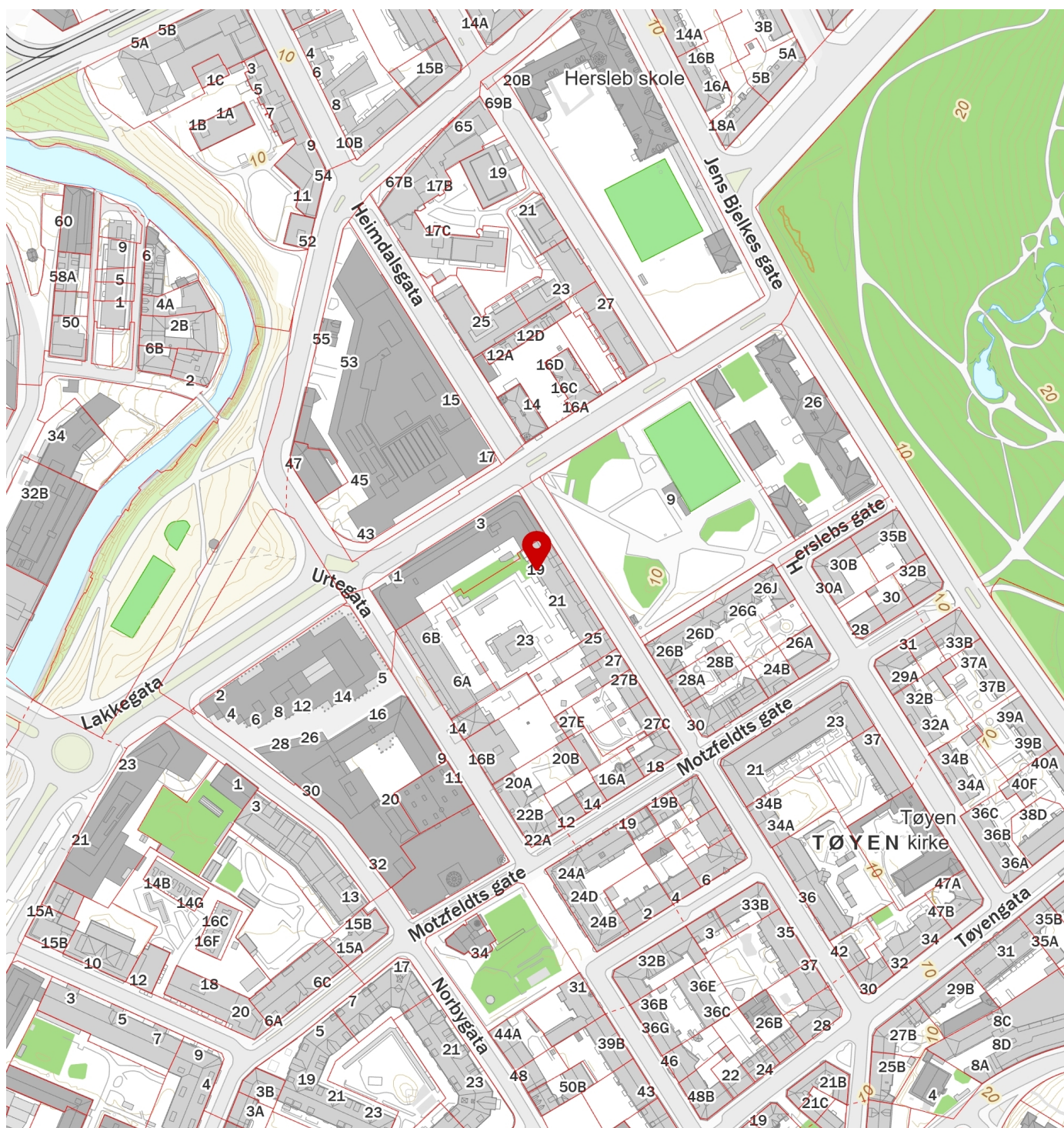
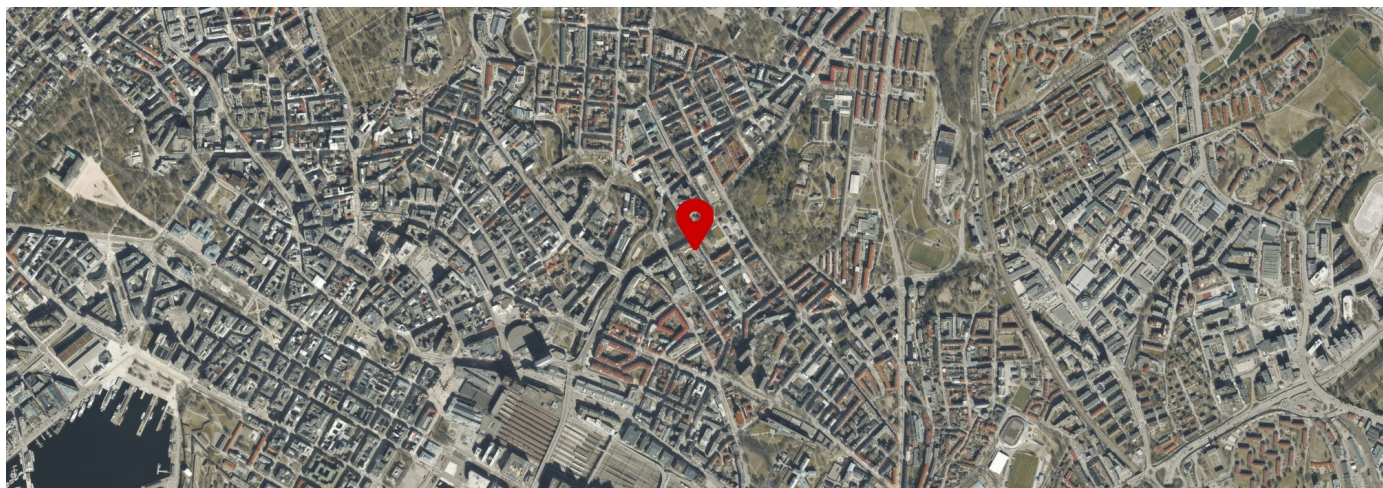


Familiesammensetning



Sivilstand

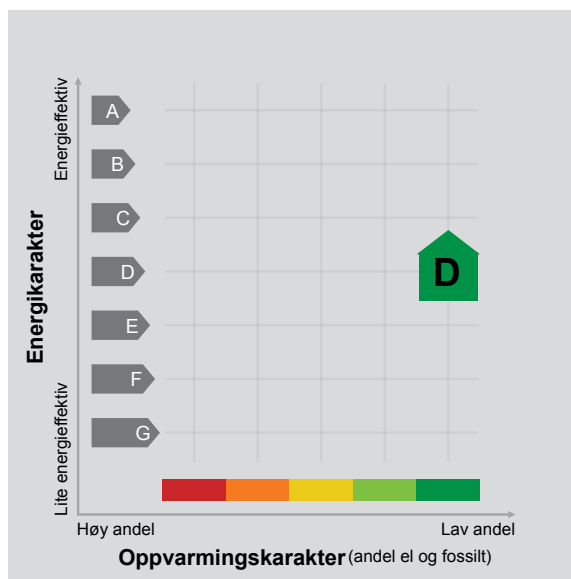
		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Heimdalsgata 19
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736510
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	Energiattest-2025-158028
Dato	21.08.2025



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.enova.no/energimerking.

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 urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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. Kjøøl- 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.