



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 garasjelegget

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å opprette seks sykkelparkeringer i garasjelegget.

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

Sak 10

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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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
Velferdskostnader	-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-forpliktelse

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	Utskifting av stoppekraner	I alle leilighetene
	Kameraovervåking	I garasjeanlegget
2016	Utskifting av lysarmatur	på fellesarealene. Maling av 1. og 2. etg. fellesarealer.
2015	Utskifting av terrasser	på underliggende tak. Nr 19-21-23

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.

Egenerklæring

Heimdalsgata 19, 0561 OSLO

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heimdalsgata 19	Heimdalsgata 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd i boligen hele perioden jeg har eid leiligheten.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81633267

Informasjon om selger

Selger

Kolstad, Elisabeth Vie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nye spotter bad

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye LED spotter på badet ble satt inn av ufaglært person.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier hadde i 2018 vanninnslag inn fra leilighet i 4.etg. Nabos forsikring sanerte fukt, skiftet himlingsplater på badet og til ny parkett i kjøkken/stue. Fint utført arbeide, ingen anmerkninger i tiden etter dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, i 2021: Det ble observert skjeggkre i en leilighet i borettslaget. Alle leiligheter ble behandlet av skadedyrsfirma. Har ikke observert skjeggkre i aktuell leilighet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg ser fra nyheter publisert av borettslaget at Radonmåling ble gjennomført i 2021. Har ikke sett resultater av dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret utreder muligheten for å etablere individuelle målere for forbruk av varmtvann og fyring på hver enkelt boenhet for måling av forbruk for



varmtvann og fyring. Kostnader og om det l ir besluttet er usikkert.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufagl erte utført arbeid som normalt bør utføres av fagl erte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Oppvaskmaskin er byttet og integrert. I den forbindelse ble brannslange koblet ut, men leiligheten har fremdeles brannslukningsapparat.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14034441

Egenerklærings skjema

Name

Elisabeth Vie Kolstad

Date

2026-03-24

Identification



Elisabeth Vie Kolstad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Elisabeth Vie Kolstad

24/03-2026
09:06:25

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Heimdalsgata 19
0561 OSLO
Gnr./Bnr.: 230/360
Oslo kommune

Rapportdato: 10.04.2026
Befaringsdato: 25.03.2026
Referansenummer: 15080735

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 53 m² (BRA-i: 48 m²)

Totalt bruksareal: 53 m² (BRA-i: 48 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Tommy Sverre



90476688

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2026
Referansenummer	15080735
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0096
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Vie Kolstad
Bygningssakkyndig inspektør	Tommy Sverre
Tilstede på befaringen	Elisabeth Vie Kolstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	10.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Heimdalsgata 19
Postnummer/sted	0561 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/360
Andelsnr.	11
Borettslag / Sameie	LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3123 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2003		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Tøyen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, betongheller, grillplass, blomsterkasser, sittegrupper, sykkelparkering, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i tre- og betongkonstruksjoner. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med lås og dørkikkert. Vinduer med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, stue/ kjøkken, bad, soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
Andre rom		Innerdører	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	48			48	8
					Balkong.
Kjelleretasje		5		5	
		Kjellerbod.			
SUM	48	5		53	8
Total bruksareal: 53 m²					

Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 8 m² (TBA).

Det er 1 disponibel kjellerbod i felles lukket garasjeanlegg på 5m²

Takhøyden er på tilfeldige steder målt til:

2, 40m i stue/ kjøkken

2, 21m i bad og entré.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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





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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 24.03.2026
Godkjent plantegning	Fremlagt kopi av plantegning uten datomerking.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport


Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Led downlights. Gulvstående servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplagg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Overflater himling Det er observert sparkel som er overmalt i himling. Vedlikehold kan være aktuelt.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iversettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter Sluket er isolert inne i dusjonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuksikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og betongvegger er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.




Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte malte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt dobbel kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
--	---



Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
 TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik)
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Varmtvannsbereder	Felles varmtvann. Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.

Andre rom



Gulvflater belagt med fliser i entré. Gulvflater belagt med laminat fra år 2023. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører, skyvedør. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
 TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)


Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

Målinger: Stue/ kjøkken og soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 2. Etasje	
 TG 1	2. Etasje	Stue/ kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	
--	---	--


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med lås og kikkehull. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8m². Rekkverkshøyde er målt til 1,14meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og skillevegg i tre. Gulvoverflater av synlig betong. Nedfelt drenering. Utebelysning. Markise.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger [Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift \(på befaringstidspunktet\).](#)

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode over 2 år. Det har ikke vært tilsyn i perioden eier har bodd i boligen, og eier kjenner ikke til om det eventuelt har vært gjennomført tilsyn av boligens el-anlegg på et tidligere tidspunkt.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige. Dette gjelder for montering av led downlights i himling bad.

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

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant (felles varmtvann).

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. 6kg branntlukningsapparat

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode over 2 år og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

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

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

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann/ hovedbygning.

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

Ifølge eier har det tidligere vært vann i kjeller, som ble utbedret av borettslaget i år 2021.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

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

Gyldighet

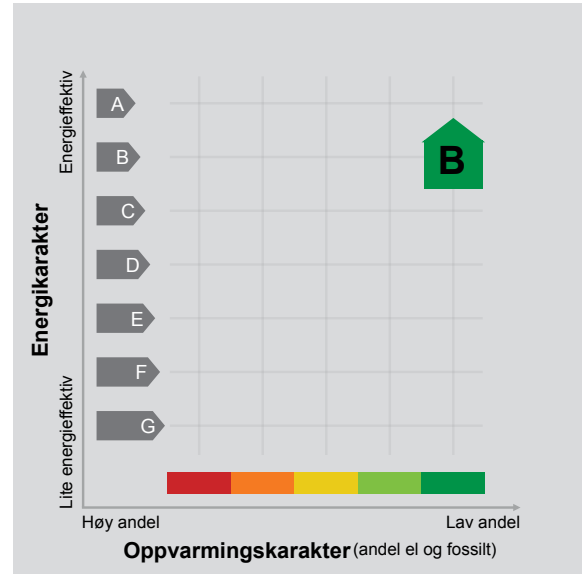
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 90476688

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736510
Merkenummer	Energiattest-2025-240295
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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





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 2002
Bygningsmateriale:
BRA: 51
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja



For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Heimdalsgata 19	81736510	H0201	1	0	11
Heimdalsgata 21	81736510	H0201	1	0	7
Heimdalsgata 21	81736510	H0205	1	0	6
Heimdalsgata 19	81736510	H0205	1	0	10

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	8 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	122 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	68,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	13.10.2025
--------------------	------------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,9 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	9,3 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	10,3 kWh/år
--------	-------------

Pumper	0,1 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	103,3 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 618 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,16 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 614 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,16 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 618 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 274 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	3 344 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	5 618 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %
--------------------------------------	--------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

KOP

Dato: 26 MAY 2006

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
for avdelingsenhetsleder



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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

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 karmner, 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 rømming 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.

Nabolagsprofil

Heimdalsgata 19 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 361 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 67/100



Naboskapet

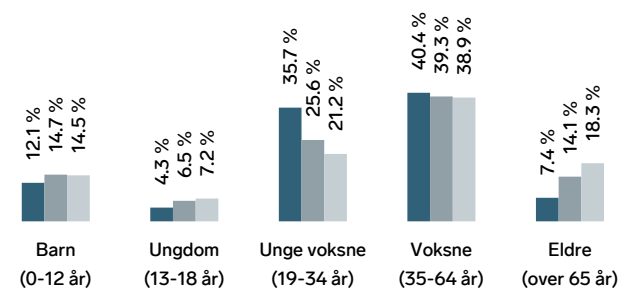
Høflige 57/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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




Barnehager

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

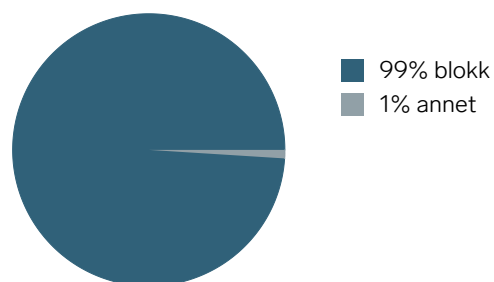
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

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

Boligmasse






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

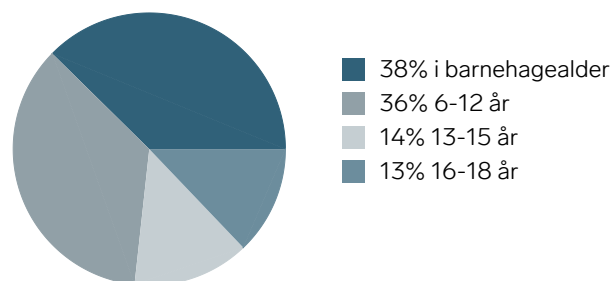
Sitat fra en lokalkjent



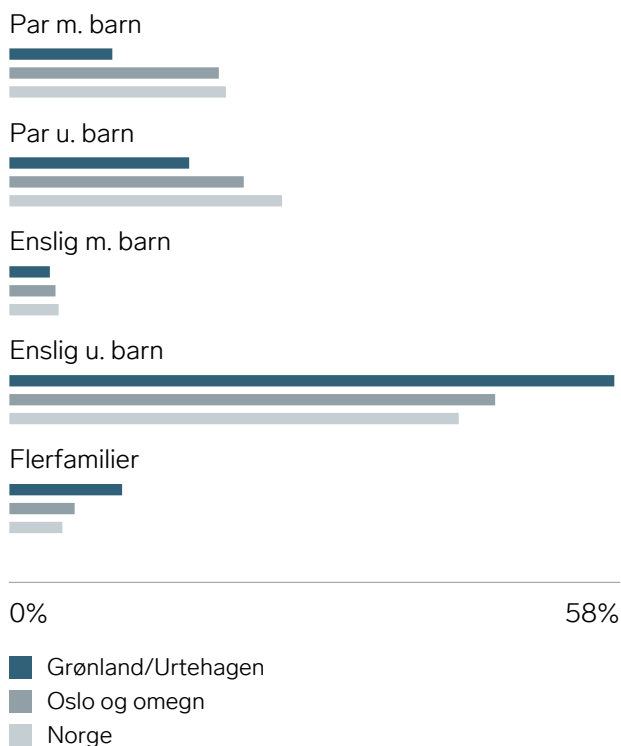
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 6 min 
-  Apotek 1 Grønland 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

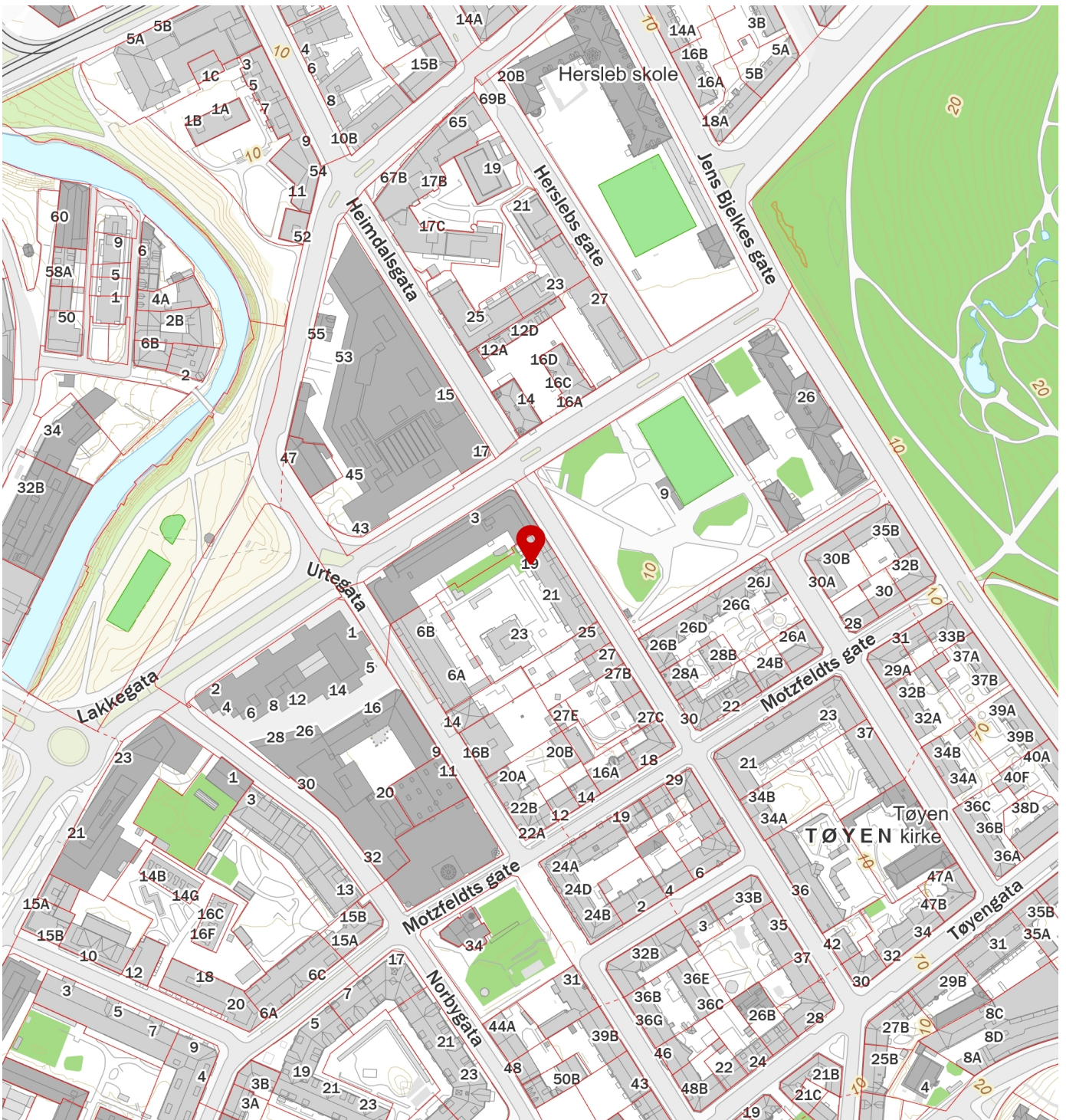
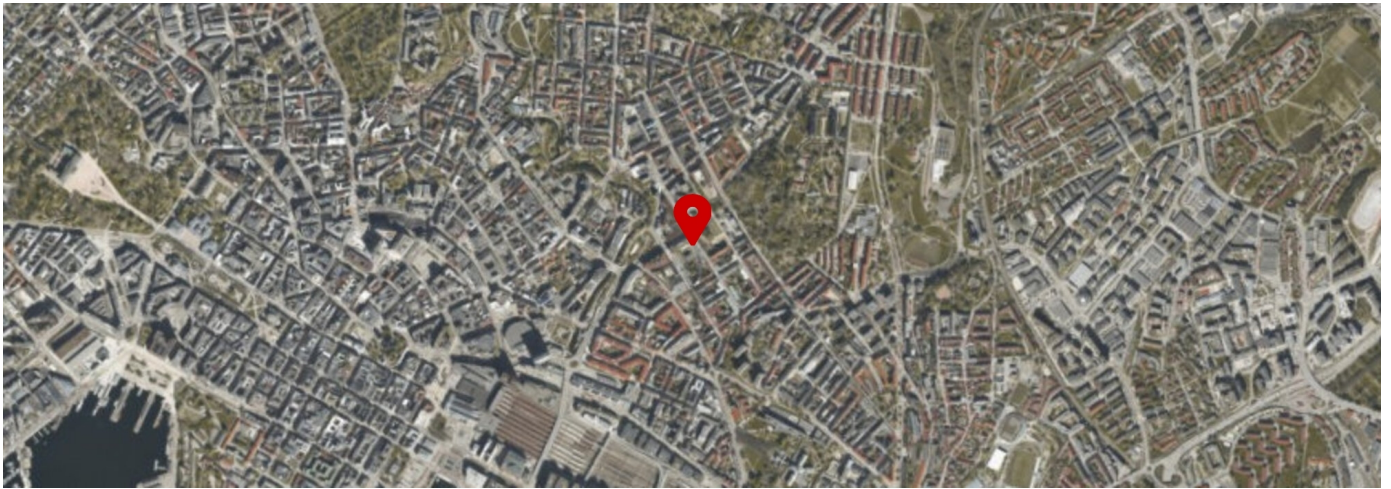


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 brukeren 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

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) Neker 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. Boret 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslovens § 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.

